Die Entwicklung des Baumarktes in der Nachkriegszeit

Inaugural-Dissertation

zur Erlangung der staatswissenschaftlichen Doktorwürde
genehmigt von der Philosophischen Fakultät der
Friedrich-Wilhelms-Universität zu Berlin

Von
Wilhelm Bunning, Diplomvolkswirt
aus Berlin

Tag der Promotion: 12. Mai 1934
Tag der mündlichen Prüfung: 24. Februar 1934

Referenten:

Dr. Bosenick
Prof. Dr. Bernhard

Meiner Mutter
und dem Andenken meines Vaters
gewidmet.

Gliederung.

Teil A.

I. Die Lage auf dem Wohnungsmarkte nach dem Kriege (Allgemeines).

Die Entwicklung des Wohnungswesens in der Nachkriegszeit weist in ihrer Struktur Merkmale auf, die sich wesentlich von der Periode dieses Gewerbezweiges in der Vorkriegszeit unterscheiden. Sie lassen sich auf die eine Formel bringen: Eingreifen der öffentlichen Hand.

Dieses Eingreifen findet auf beiden Seiten des Wohnungsmarktes statt. Auf der Nachfrageseite liegt es in der Stärkung des Mieters, die so weit geht, daß dem Vermieter fast jede freie Einflußnahme auf das Mietsverhältnis genommen wird. Diese Begünstigung des Mieters hatte als notwendige Folge einen stärkeren Einfluß des Staates auf der Angebotseite. Die Unmöglichkeit, bei niedrigen Mieten unter dem Gesichtspunkt der Rentabilität Bauten zu errichten, mußte die private Initiative völlig zum Erlahmen bringen. Es ergab sich daher zwangsläufig für den Staat, wollte er nicht selber die Bauproduktion in ihrer Totalität in die Hand nehmen, Maßnahmen zu ergreifen, um der privaten Bauindustrie die Möglichkeit der Rentabilität zu sichern, um ihr den fehlenden Anreiz zum Bauen zu verschaffen.

Ihren Anfang nimmt diese Periode mit Beendigung des Krieges, nachdem die ersten Maßnahmen zum Schutze des Mieters schon während des Krieges ergriffen wurden. Sie endet, soweit es sich um die Zwangswirtschaft handelt, in ihrer umfassenden Bedeutung am 1. April 1933. Innerhalb dieses Zeitraumes lassen sich zwei Abschnitte unterscheiden, die von der monetären Seite des Wirtschaftslebens ihren Stempel aufgedrückt bekommen: die Zeit der Inflation bis Ende 1923 und die Zeit der stabilen Währung bis zum Frühjahr 1933.

Gerade die Tatsache, daß der Staat gezwungen wurde, in den Wirtschaftsablauf einzugreifen, verleiht dieser Epoche auch rein äußerlich ein verändertes Gepräge.

Wohnungsbauten mit fünf Stockwerken, Nebengebäuden, Hinterhäusern, engen Höfen, die nicht genug Licht, Luft und Sonne hereinlassen, Vorderfronten mit überladenem kitschigen Stuck deuten uns jene Zeit an, in der die Baupolizei nur Sicherheitsgründe für die Genehmigung von Bauvorhaben kannte und sozialpolitische, hygienische Maßnahmen unbekannte, verschwommene Begriffe bildeten. Flachbauten,

Eigenheime, Siedlerstellen mit kleinem Garten überwiegen bei jenen Bauten, die nach dem Kriege errichtet wurden.

Denn der Erwerb und nur dieser ist das Leitmotiv des privaten Unternehmers. Schaffung gesunder, hygienisch einwandfreier Wohnungen, Beseitigung nicht nur der Wohnungsnot, sondern vor allen Dingen auch des Wohnungselendes soll das beherrschende Moment eines Staates sein. Darüber hinaus wird die öffentliche Hand alles daran zu setzen haben, um dem heimatlosen oder, besser gesagt, der Heimat gleichgültig gegenüberstehenden Menschen neue Liebe und neue Verbindung mit seiner heimatlichen Scholle zu verschaffen. Der Staat wird besonders dann dazu verpflichtet, wenn er mit so umfangreichen Mitteln der Allgemeinheit in das Getriebe der Wohnungswirtschaft eingreift, wie es nach dem Kriege in Deutschland geschah.

Nur so läßt sich auch der Streit beurteilen, der nach dem Kriege, um nur ein Problem herauszugreifen, entbrannte über die Frage: Flachbau oder Hochbau? Alle Argumente, die zugunsten des Hochbaues angeführt werden, tragen nur allzu deutlich den Stempel der privatwirtschaftlichen Rentabilitätsrechnung an sich. Mit Recht betont Hirtsiefer, daß man vergessen habe, bei der Berechnung des Optimums der Produktionskosten und der Belastung der einzelnen Wohnungen mit dem Anteil an der Bodenrente den Posten in Rechnung zu setzen, der der Öffentlichkeit durch ein Mehr an Krankenhäusern und Wohlfahrtseinrichtungen bei der Errichtung von „Mietskasernen" erwächst.

II. Die Nachfrage nach Wohnungen.

1. Objektiver Bedarf.

Die Nachfrage nach Wohnungen wird bestimmt durch die Zahl der Haushaltsgründungen. Man findet sie in der Statistik der Eheschließungen. Ein Teil dieser Nachfrage kann gedeckt werden durch die freigewordenen Wohnungen in dem alten Wohnungsbestand infolge von Haushaltsauflösungen. Diese Nachfrage stellt den augenblicklichen Bedarf dar.

Will aber ein Staat Wohnungspolitik auf längere Sicht betreiben, so muß er dabei die Bevölkerungsbewegung im Auge behalten. Der zukünftige Bedarf wird daher bedingt einmal durch die natürliche Bevölkerungsbewegung, d. h. durch die Differenz zwischen Geborenen und Gestorbenen, und dann durch die Wanderungen in ihren beiden Formen, der Binnen- und Außenwanderung.

Nach dem Kriege trat eine Verstärkung der Nachfrage ein, die verschiedene Ursachen hatte:

Ein starkes Anschwellen der Eheschließungsziffer. 1919 erreichte sie 13,5 auf 1000 der Bevölkerung, 1920 ihren Höhepunkt mit 14,5, um dann zu fallen bis zu ihrem Tiefpunkt 1924 mit 7,1. In den folgenden Jahren steigt die Zahl wieder auf 9,2 1928/29 und fällt dann wieder ab.

Vor dem Kriege bewegte sie sich mit kleinen Schwankungen um die Zahl 8. Zu dieser starken Neugründung von Haushalten trat das Verlangen vieler Familien hinzu, die während des Krieges ihren Haushalt aufgelöst hatten, weil der Mann im Felde war, ihn wieder zu begründen. Eine dritte Gruppe auf dem Wohnungsmarkte bildeten jene Familien, die aus dem besetzten Gebiete ausgewandert waren und im Reich ein Unterkommen suchten.

Der Verlust von zwei Millionen Toten im Weltkriege, unter denen sich etwa ein Drittel verheiratete Männer befanden, machte sich bei der überstarken Nachfrage in gar keiner Weise bemerkbar. Dazu kommt noch, daß Witwen und ebenso geschiedene Frauen ihre Wohnung nur in Ausnahmefällen aufgeben.

Anmerkung: Stat. Erheb. 1927 Seite 103:

„Die Einzelpersonen mit eigener Wohnung befinden sich fast durchweg im vorgeschrittenen Alter und setzen sich vor allem aus verwitweten Frauen zusammen: 80 Prozent aller Einzelpersonen sind über 45 Jahre alt, 75 Prozent sind weiblichen Geschlechts. 75 Prozent aller Einzelpersonen sind verwitwet oder geschieden; von den über 65 Jahre alten ledigen oder verwitweten Frauen hat jede dritte eine eigene Wohnung."

Gleich nach Beendigung des Krieges standen Nachfrage und Angebot noch in günstigem Verhältnis zueinander. Der durchschnittliche Leerbestand von 2—3 Prozent aller Wohnungen, der vor dem Kriege herrschte, war noch im Jahre 1918 vorhanden. Allerdings war der gleichmäßigen Verteilung über das ganze Reich eine Umschichtung gefolgt. In Gegenden mit starker Kriegsindustrie trat schon ein Wohnungsmangel zutage, während in anderen Teilen des Reiches mit Textil- und Goldwarenindustrie, Hafenstädten usw. sich der Leerwohnungsbestand vergrößert hatte. So betrug er z. B. in Plauen 12,7 Prozent, in Aachen 7 Prozent, in Hamburg 7,2 Prozent, in Harburg 8,1 Prozent (Eberstadt a. a. O. S. 188).

Der geringe Zugang an Haushaltungen während des Krieges, der ungefähr auf 180 000 zu schätzen ist, konnte in dieser Zeit durch einen entsprechenden Zugang an Neuwohnungen gedeckt werden.

1919 setzten die oben angeführten Erscheinungen ein und verstärkten die Nachfrage nach Wohnungen mit aller Schärfe. Es galt, einen augenblicklich sehr hohen Bedarf an Wohnungen zu befriedigen. Auf der anderen Seite durfte aber nicht vergessen werden, daß dieser augenblickliche Bedarf kein dauernder war.

Betrachten wir hier nur die natürliche Bevölkerungsbewegung, d. h. den Gewinn bzw. Verlust der Bevölkerung durch die Geburten und Sterbefälle, und ferner die Binnenwanderung, d. h. den Fluß der Bevölkerung zwischen Stadt und Land.

Die Zahl der Lebendgeborenen auf 1000 der Bevölkerung zeigt bei graphischer Darstellung und unter Nichtberücksichtigung des starken

Geburtenausfalles während des Krieges seit dem Jahre 1900 ein fast gleichmäßiges Fallen. Daß sich trotzdem in dieser Zeit die Bevölkerung stark vermehrte, beruht auf dem stärkeren Fallen der Sterblichkeit. So betrug die Differenz zwischen diesen beiden Kurven in dem ersten Jahrzehnt dieses Jahrhunderts bis zu 14. Inzwischen aber hat die Kurve der Sterblichkeit ihr Fallen wesentlich verlangsamt, während die andere weiter gleichmäßig gefallen ist. Die natürliche Bevölkerungsvermehrung ist geringer geworden. Es rücken in das heiratsfähige Alter immer schwächer besetzte Jahrgänge. Die Zahl der Eheschließungen muß zurückgehen und damit auch die Nachfrage nach Wohnungen geringer werden. Diese Entwicklung, die für den Reichsdurchschnitt eine gleichmäßige, allmähliche, wenn man so will, organische Erscheinung darstellt, nimmt, wenn man sie getrennt nach Stadt und Land betrachtet, etwas andere Formen an. Den Geburtenrückgang in den Städten schätzt Nawratzki a. a. O. S. 40 bereits für die Jahre 1900—1913 auf rund 30 Prozent. In den Großstädten haben sich die beiden Kurven genähert, teilweise so weit, daß sie sich decken, ja sogar, daß die Kurve der Geburten unter der der Gestorbenen verläuft, d. h. also, daß in den Großstädten, vor allen Dingen in Berlin, keine natürliche Vermehrung, sondern eine Verminderung stattfindet. Bis jetzt konnte dieser Verlust durch einen Wanderungsgewinn mehr als ausgeglichen werden. Aber dieser Wanderungsgewinn und die darauf beruhende Zunahme der Großstadtbevölkerung glaubt Nawratzki mit dem Jahre 1926 als im wesentlichen abgeschlossen betrachten zu können. Er behauptet weiter, daß die in den folgenden Jahren erfolgte Zunahme der Großstädte im wesentlichen nach seinen Schätzungen zu zwei Dritteln auf Gewinn durch Eingemeindung beruhe. Berlin hat allerdings noch im Jahre 1929 um 59 923 Einwohner zugenommen ohne Eingemeindung, denn diese war bereits im Jahre 1920 abgeschlossen.

Junge, heiratsfähige Menschen wandern in die Großstadt. Hier wollen sie sich eine Existenz gründen, heiraten und ihr Leben beschließen. Diese Zugereisten bedingen die Eheschließungsziffer in den Großstädten. Man kann aber nicht diese hohe Quote als Grundlage für die Planung eines Wohnungsprogrammes, das sich über mehrere Jahre erstrecken soll, benutzen, denn das flache Land ist nicht mehr in der Lage, wie bisher Menschenmaterial an die Städte abzugeben, weil auch hier der Geburtenausfall von Jahr zu Jahr zunimmt und die geringer werdende Zahl der Bevölkerung in manchen Gegenden zu einem fühlbaren Mangel an Arbeitskräften geführt hat.

Daß diese Entwicklung den Vätern der verschiedenen Städte nicht völlig geläufig war — und wenn, daß sie sie für eine viel spätere Zeit ansetzten —, ergibt sich aus Gelegenheitsäußerungen, darüber hinaus aber mit aller Deutlichkeit aus ihrem Verhalten in bezug auf das Wohnungswesen. Berlin träumte von einer 10-Millionen-Stadt im

Jahre 1940 und richtete danach seine Politik. Sie wird uns auch noch beschäftigen bei der Betrachtung des Bodens als Baugrundstück, bei Planung und Aufteilung von Wohngegenden, Bereitstellung von Hauszinssteuermitteln usw.

Dieser Ansicht, daß zusätzlicher Wohnungsbedarf in größerem Umfange nicht mehr zu erwarten sei, tritt Karl Wagner in seiner Schrift „Dürfen wir bauen?“ (Heft 11 der Schriften des Deutschen Vereins für Wohnungsreform) entgegen. Zur Begründung seiner Ansicht stützt er sich auf den subjektiven Bedarf und auf die Notwendigkeit der Erneuerung der alten abbruchreifen Wohnungen. Dieser subjektive Bedarf zerfällt in zwei Gruppen, einmal den „subjektiven Wohnungsfehlbedarf“ in Höhe von etwa 500 000 Wohnungen als Rest der bei der Reichswohnungszählung 1927 festgestellten absoluten Differenz von einer Million zwischen den vorhandenen Wohnungen und den bestehenden Familien und in die aufgeschobenen Haushaltsgründungen, die Wagner mit 250—300 000 annimmt.

2. Subjektiver Bedarf.

Nicht jede Eheschließung hat als notwendige Folge eine Verstärkung der Wohnungsnachfrage. Erst wenn das Einkommen der Familie ausreicht, wird der Bedarf zur Nachfrage. Die Größe der dann begehrten Wohnung ist aber nicht allein abhängig von der Höhe des Einkommens, sondern auch von der Kopfzahl der Familie. Gerade in diesem Punkte macht sich der Geburtenausfall besonders deutlich bemerkbar. Dazu kommt noch ein statistisch nicht zu erfassendes Moment: die Verminderung der Geselligkeitsveranstaltungen in der Familie im eigenen Haus nach dem Kriege, die mit der Schrumpfung des Einkommens zusammenhängt. Mit dieser Erscheinung mindert sich auch das Bedürfnis nach größeren Gesellschaftsräumen. Auch die Wohnsitte, ob man das Einfamilienhaus oder das Mehrfamilienhaus bevorzugt, spielt eine Rolle. So ist im Westen des Reiches das Einfamilienhaus in den Städten stärker vertreten als im Osten, vor allem in Schlesien.

Diese beiden Komponenten: das Einkommen und die Lebensgewohnheiten, bestimmen den subjektiven Bedarf. Auch auf dem Wohnungsmarkt gilt das Gesetz von Angebot und Nachfrage. Geringes Angebot und große Nachfrage müssen bei freier Wirtschaftsgestaltung den Mietzins so hoch treiben, daß die weniger kaufkräftige Nachfrage ausfällt und dadurch Angebot und Nachfrage wieder ins Gleichgewicht kommen. Diese Tendenz wurde aber in der Nachkriegszeit durch Zwangsmaßnahmen aller Art außer Kraft gesetzt.

Während im Jahre 1907 der Anteil der Wohnungskosten nach der Aufstellung des Statistischen Reichsamtes (W. u. St. Heft 6 1925 S. 159) nach der alten Berechnung, d. h. unter Nichtberücksichtigung des Postens „Sonstiger Bedarf“, 19,15 Prozent und nach den neueren

Berechnungen 20,35 Prozent der Gesamtausgaben betrug, spielte er in der Inflation für einen Haushalt, praktisch gesprochen, gar keine Rolle. In der Folgezeit nahm er von Jahr zu Jahr wieder an Bedeutung zu.

Im Jahre 1907 betrugen, wie schon gesagt, die Ausgaben für die Miete 20 Prozent des Einkommens. Nach einer Erhebung über Wirtschaftsrechnung eines Angestelltenhaushalts im Jahre 1927/28 machte in jenen Jahren, in denen die Miete durch Gesetz am 1. April auf 110 Prozent und am 1. Oktober 1927 auf 120 Prozent der Friedensmiete heraufgesetzt worden war, der Anteil bei einem Einkommen bis 3000 RM. 14,4 Prozent, bei den Einkommen zwischen 3000 und 6100 RM. durchschnittlich 11,5 Prozent aus und bei höheren Einkommen noch weniger (Schwabesches Gesetz). Bei einem Beamtenhaushalt betrug der durchschnittliche Anteil der Mieten an den Ausgaben bis zu einem Einkommen von 7300 RM. 12 Prozent (W. u. St. 1930 S. 41).

Diese Ausgaben beziehen sich nur auf Mieten in Wohnungen, die vor dem 1. August 1918 fertiggestellt worden waren. Während der Inflation war der Anteil der Mieten bei weitem geringer. Die tatsächlichen Zahlen anzugeben würde kein rechtes Bild von ihrer Bedeutung geben.

Anmerkung:

„Die Kosten der Wohnung werden errechnet nach einer Zwei-Zimmer-Wohnung mit Küche ohne bewohnbare Zubehörräume (nicht in neuerbauten Häusern ohne Zentralheizung und ohne Warmwasserversorgung). In dem Mietpreis sind enthalten alle regelmäßig vom Mieter zu zahlenden Nebengebühren (Wasser, Müllabfuhr, Hausbeleuchtung, Mietsteuer, Hauszinssteuer usw.), sofern sie nicht etwa schon im vereinbarten Mietpreis selber enthalten sind. Nicht berücksichtigt sind dagegen Amortisations- und Abnutzungskosten (für mitgebrachte Öfen, Herde usw.)." (W. u. St. 1925/26 S. 160.)

Besser veranschaulicht wird das Bild, wenn man den Index der Wohnung mit dem der Heizungs- und Beleuchtungskosten vergleicht. So war der Index der Heizungs- und Beleuchtungskosten im Januar 1923 rund 42mal so hoch wie der der Wohnungskosten, im Mai 27-, im September 78-, im November 38mal. Wenn auch dieses Verhältnis kein gleichmäßig steigendes und damit zuungunsten der Wohnungsmiete sich verschiebendes darstellt, sondern im November auf dem Gipfel der Inflation „nur" 38mal so hoch war, während es im September noch das 78fache betrug, so beruht das darauf, daß auch die Tarife für Gas und Elektrizität und ebenso die Preise für die Kohlen sich nicht im gleichen Tempo wie die Geldentwertung bewegten, auf der anderen Seite die Mieten gelegentlich doch etwas erhöht wurden.

Spielten die Mieten in der Zeit der größten Wohnungsnot für den einzelnen Haushalt keine Rolle, so trugen sie doch mit den Zwangsmaßnahmen zu einer völligen Erstarrung des Wohnungsmarktes bei. Für den einzelnen Haushalt hatte es keine Bedeutung, seine Wohnung

zu wechseln, gleichgültig, ob sie im Verhältnis zur Kopfzahl der Familie zu groß war oder nicht. Wollte er sie wirklich gegen eine kleinere vertauschen, so konnte er auch dadurch keine Verminderung seiner Ausgaben erzielen, weil die Miete eben praktisch keine beachtenswerte Ausgabe darstellte. Aus demselben Grunde hatte er auch kein Interesse, Untermieter aufzunehmen. Ihr Entgelt bedeutete keine Steigerung seiner Einnahmen. Waren Untermieter vorhanden, so mußte er sie dulden, so wollte es die Rechtsordnung. Hatte er eine zu kleine Wohnung und sehnte sich nach einer größeren, so konnte ihm kein Hauswirt eine zur Verfügung stellen, da infolge der Wohnungsnot Leerwohnungen nicht mehr vorhanden waren und über die Lösung eines bestehenden Mietvertrages letzten Endes nicht der Vermieter, sondern der Mieter zu bestimmen hatte.

Man kann Hirtsiefer zustimmen, wenn er betont, im Gegensatz zu Adolf Weber, daß durch die Zwangsmaßnahmen die Wohnungsdichte sich nicht verminderte. Sie verharrte auf dem Stande von 1918.

III. Die Zwangsmaßnahmen zum Schutze des Mieters.

1. Mieterschutz.

Während des Krieges ergab sich für den Staat die Notwendigkeit, in das Mietsverhältnis einzugreifen, weil jener Teil der Familienväter, die im Felde standen, nicht in der Lage war, den vereinbarten Mietzins zu bezahlen. So wurde gleich zu Beginn des Krieges, am 4. August 1914, durch Reichsgesetz bestimmt, daß alle Wohnstreitigkeiten, bei denen eine Partei zu den Kriegsteilnehmern gehörte, zu unterbrechen oder auszusetzen seien.

Andere Probleme, die sich daraus ergaben, daß der Mieter nicht mehr in der Lage war, seine Miete rechtzeitig zu entrichten, und der Vermieter nicht die Möglichkeit hatte, seine Hypothekengläubiger rechtzeitig zu befriedigen, wurden durch Verordnung des Bundesrates geregelt, deren reichsrechtliche Grundlage der § 3 des Reichsgesetzes über die Ermächtigung des Bundesrates zu wirtschaftlichen Maßnahmen vom 4. August 1914 bildete.

Durch die Verordnung des Bundesrates vom 26. Juli 1917 wurde angeordnet, daß Mietseinigungsämter einzurichten seien mit der Aufgabe, Streitigkeiten zwischen Mietern und Vermietern zu regeln. Hatten die Mietseinigungsämter zunächst die Aufgabe, bei Kündigung des Vermieters oder Heraufsetzung des Mietzinses nach Billigkeit zu entscheiden, d. h. die Interessen beider Parteien zu berücksichtigen, so wurde doch schon innerhalb ganz kurzer Zeit das Schwergewicht zugunsten des Mieters verschoben. Das Kündigungsrecht des Vermieters wurde immer stärker eingeschränkt. Durch Verordnung vom 23. September 1918 wurde es an die Zustimmung der Mietseinigungsämter geknüpft, daß befristete Mietsverträge nach Ablauf der vereinbarten Zeit als

auf unbestimmte Zeit verlängert gelten sollten, wenn nicht auf Antrag des Vermieters das Mietseinigungsamt anders bestimmte. Dieselbe Verordnung verfügte, daß die Genehmigung zur Weitervermietung auch von den Mietseinigungsämtern erteilt werden könne.

Waren durch diese Zwangsmaßnahmen zunächst nur Wohnräume betroffen, so wurden durch die Verordnung vom 22. Juni 1919 die Bestimmungen auf alle Räume, Läden, Büroräume, Werkstätten usw. ausgedehnt.

Die Geltungsdauer dieses Mieterschutzrechtes wurde durch Verordnungen vom 11. Juli 1921, 28. Juni 1922 und 26. März 1923 bis zum 30. September 1923 verlängert und am 1. Oktober desselben Jahres durch das Gesetz über Mieterschutz und Mietseinigungsämter, das das Datum des 1. Juni 1923 trägt, ersetzt. Weitere Verordnungen änderten es ab. Am 30. Juni 1926 wurde es neu gefaßt und blieb bis zum heutigen Tage in Kraft.

Das Neue dieses Gesetzes bestand darin, daß es dem Vermieter das Kündigungsrecht ganz nahm und ihm nur die Klage vor dem ordentlichen Gericht (Amtsgericht) ließ. Als Gründe konnte er anführen: eine mehr oder weniger unerlaubte Handlung seines Mieters, z. B. Belästigung der Person des Vermieters, Gefährdung des Hauses durch unangemessenen Gebrauch des Mietsraumes, selbstverständlich auch bei Rückständigkeit des Mieters mit der Miete. Aber hier konnte der Vermieter nur dann auf Aufhebung des Mietverhältnisses klagen, wenn der rückständige Betrag für einen bestimmten Zeitabschnitt nicht entrichtet wurde. Die Länge dieses Abschnittes richtete sich nach den Terminen, die für die Zahlung der Miete vereinbart waren. War der Mieter nicht aus Fahrlässigkeit im Irrtum über die Fälligkeit und die Höhe der Miete, so entfiel der Klageanspruch des Vermieters. Ebenfalls ging der Klageanspruch unter, wenn der Mieter noch zwei Wochen nach Erhebung der Klage bis spätestens zum Schluß der mündlichen Verhandlung erster Instanz den rückständigen Betrag bezahlte oder eine gegenüber der Mietzinsforderung zulässige Aufrechnung erklärte.

Konnte der Vermieter nachweisen, daß er selber ein dauerndes Interesse an den Räumen hatte, so war auch in diesem Falle eine Kündigung möglich, jedoch konnte die Räumung der Wohnung nur dann durchgeführt werden, wenn dem Mieter ein anderer Wohnraum zur Verfügung stand. Ja, das Gericht konnte sogar den Vermieter zur Tragung der Umzugskosten verpflichten. Auch bei der ersten Gruppe von Gründen konnte das Gericht, je nach dem Grade der Fahrlässigkeit, die Vollstreckung des Urteils erst nach Sicherstellung eines entsprechenden Ersatzraumes zulassen.

Bei Werkwohnungen bedeutete Auflösung des Dienstverhältnisses keine Lösung des Mietvertrages, wenn der Arbeitgeber ohne gesetzlichen

Grund das Dienstverhältnis löste oder dem Arbeitnehmer einen Anlaß zur Auflösung gab. Im § 20 Absatz 2 wurde ausdrücklich betont, daß eine Beteiligung an einem Streit über Lohn oder Arbeitsbedingungen keinen Grund zur Auflösung des Mietsverhältnisses bieten sollte.

Bei Untermietsverhältnissen wurde dem Untermieter ein Schutz nur dem Hauptmieter gegenüber gewährt, nicht aber dem Hauptvermieter. Durch Auflösung des Mietsverhältnisses zwischen Mieter und Vermieter erlosch auch das Untermietsverhältnis.

Der Geltungsbereich dieses Mieterschutzgesetzes erstreckte sich nur auf Wohnungen, die bis zum 1. Juli 1918 bezugsfertig geworden waren, ferner auf alle Wohnräume, die mit Hilfe öffentlicher Zuschüsse errichtet worden waren. Der Begriff der „öffentlichen Zuschüsse" wurde in dem Gesetz zur Änderung des Mieterschutzgesetzes vom 13. Februar 1928 (RGBl. I S. 17) definiert als „Darlehen, die auf Grund der Dritten Steuernotverordnung und der Vorschriften über den Geldentwertungsausgleich bei bebauten Grundstücken gegeben sind". Im übrigen bestimmt die oberste Landesbehörde, welche Zuwendungen aus öffentlichen Mitteln als Zuschüsse anzusehen sind.

Waren die Gebäude nach dem 1. Juli 1918 bezugsfertig geworden, und hatte der Bauherr keine öffentlichen Zuschüsse empfangen, so fielen sie nicht unter das Gesetz. Das gleiche galt für alle öffentlichen Gebäude und Gebäude gemeinnütziger Baugesellschaften und Bauvereinigungen selbst dann, wenn sie mit Hilfe öffentlicher Mittel errichtet worden waren.

Die Baugenossenschaften aus dem Geltungsbereich des Gesetzes herauszunehmen, ging auf die Bestrebungen der Organe dieser Vereinigungen zurück. Diese befürchteten einen Verlust ihrer Selbständigkeit. Ihr Grundgedanke der Selbsthilfe und der gemeinschaftlichen Gefahrentragung vertrug sich nicht mit Maßnahmen, die ein entgegengesetztes Verhältnis, wie es zwischen Mietern und Vermietern bestand, voraussetzte.

Die obersten Landesbehörden hatten ferner das Recht, mit Zustimmung des Reichsarbeitsministeriums ganze Gemeinden oder Gemeindeteile oder auch bestimmte Wohnräume aus diesem Gesetz herauszunehmen.

Von diesem Recht machten die Länder schon sehr bald Gebrauch. Bereits im Dezember 1924 nahm Preußen und bald auch die übrigen Länder die möblierten Zimmer aus, da es sich zeigte, daß das Angebot die Nachfrage hinreichend deckte. Gewerbliche Räume wurden in Preußen am 1. April 1927 befreit, in einigen Ländern, besonders in den Hansestädten, schon früher.

Das schon erwähnte Gesetz vom 13. Februar 1928 schaffte insofern eine Erleichterung, als die Klage des Vermieters durch gerichtliche Zu-

stellung ersetzt werden konnte, gegen die allerdings der Mieter ein Einspruchsrecht hatte. Durch die Notverordnungen des Reichspräsidenten vom 1. Dezember 1930 und vom 8. Dezember 1931 in Verbindung mit den Verordnungen der einzelnen Länder trat eine weitere Erleichterung ein. Alle Wohnungen mit einer Jahresfriedensmiete von 350 RM. und mehr in Orten der Ortsklasse D und dann gestaffelt nach den verschiedenen Ortsklassen bis zum Betrage von 1200 RM. und mehr in Berlin wurden ausgenommen. Darüber hinaus gilt dieses Gesetz nicht mehr für Mietsverträge über freiwerdende oder freigewordene Räume, so wie diese auch nicht mehr dem Wohnungsmangelgesetz s. w. u. unterliegen.

Dieser Mieterschutz bildete aber nur einen Teil der Maßnahmen, die Reich und Länder ergriffen, um die Wohnungsnot zu beseitigen. Es galt nicht nur, den Mieter in der Belassung des Wohnungsraumes zu sichern, sondern auch die Höhe der Miete mußte geregelt werden, um zu verhindern, daß die Monopolstellung des Vermieters zur Ausbeutung der Mieter führe. Ferner galt es, alle Räume, die zu Wohnzwecken geeignet waren, bereitzustellen und eventuell jene Wohnungen, die nur eine geringe Belegungsziffer aufwiesen, der Allgemeinheit nutzbar zu machen und endlich auch neue Wohnräume zu schaffen.

In den folgenden Abschnitten soll, genau so wie es schon bei der Behandlung des Mieterschutzes geschah, die historische Entwicklung unter Absehung von Einzelheiten dargestellt werden. Die Wirkungen dieser Maßnahmen werden dann an geeigneter Stelle geschildert werden.

2. Mietzinsregelung.

Bei der Mietzinsregelung hatte man während des Krieges durch die Mietseinigungsämter nach Billigkeit entschieden. Nach dem Kriege überließ das Reich durch die Generalklausel des § 5 der Verordnung vom 22. Juli 1919 den Ländern die Möglichkeit, auch andere als die schon erlassenen Maßnahmen zum Schutze des Mieters zu treffen. So schuf Preußen am 9. Dezember 1919 die Höchstmietenverordnung, in der bestimmt wurde, daß durch paritätische Ausschüsse in den Gemeinden über 2000 Einwohner die Miete festgesetzt wurde. In den übrigen Gemeinden trat an die Stelle dieser Ausschüsse der Kreisausschuß. Die Miete über die von diesen Ausschüssen festgesetzte Höhe zu steigern, war unzulässig. Andere Länder machten es ähnlich.

Am 24. März 1922 folgte die generelle Regelung für das ganze Reich durch das Reichsmietengesetz. Es war ein Rahmengesetz, das keinerlei bestimmte Miethöchstpreise enthielt. Es sollte nur eine Handhabe bieten zur Berechnung der Mieten unter Berücksichtigung der Geldentwertung. Auszugehen war dabei von der Friedensmiete, zu der bestimmte Zuschläge zu erheben waren für die Instandhaltung der

Häuser, Verwaltung und sonstige Ausgaben. Für die Berechnung der Miethöhe stellte Prof. Joseph in der „Bauwelt" Heft 35/1922 folgende Formel auf:

$$Gm. = G\,14 + \frac{G\,14\ (Z + B + JL + JG)}{100}$$

wobei Gm. die gesetzliche Miete darstellt, G 14 die Grundmiete von 1914, Z den Zinserhöhungszuschlag in Von-Hundert-Sätzen, B den Betriebsunkostenzuschlag, JL. den Zuschlag für laufende Instandsetzungen, beide in Von-Hundert-Sätzen und in der gleichen Art, JG. als Zuschlag für große Instandsetzungen.

Da diese Art der Festsetzung der Miethöhe zu umständlich war und mit der steigenden Geldentwertung nicht Schritt halten konnte, wurde im Juli 1923 angeordnet, daß die Gemeinden die Miethöchstsätze nach der Steigerung der Maurerstundenlöhne festsetzen sollten.

Nach der Stabilisierung der Währung trat durch die Dritte Steuernotverordnung vom 14. Februar 1924 eine neue Regelung der Mieten ein. Zunächst wurde ihre Höhe auf 30 Prozent der Friedensmiete festgesetzt mit dem Zusatz, daß sie im Laufe der Zeit die Friedensmiete erreichen sollten. Nach verschiedenen Steigerungen wurde dieser Satz am 1. Juli 1926 erreicht. Man beließ ihn aber nicht auf dieser Höhe, sondern steigerte die Miete am 1. April 1927 auf 110 und am 1. Oktober 1927 auf 120 Prozent. Von dieser Regelung wurden in Preußen am 14. Februar 1928 alle Wohnungen ausgenommen mit mehr als sechs Räumen und hundert oder mehr Quadratmetern Bodenfläche.

Die Vierte Notverordnung des Reichspräsidenten zur Sicherung der Wirtschaft und Finanzen und zum Schutze des inneren Friedens vom 8. Dezember 1931 kündigte den Abbau und die Beendigung der Wohnungszwangswirtschaft an. Sie verlangte eine Senkung der gesetzlichen Mieten um 10 Prozent vom 1. Januar 1932 an. Für die vor dem 1. Juli 1918 fertiggestellten Wohnungen, die nicht mehr der gesetzlichen Miete unterstanden, wurde die gleiche Herabsetzung vorgeschrieben. Für die nach diesem Zeitpunkt bezugsfertig gewordenen Wohnungen sollte die Miete vom 1. Januar 1932 an um den Betrag, „um den die Belastung des Grundstückes nach den Vorschriften über die Zinssenkung gesenkt werden", vermindert werden (§ 2 der Verordnung).

Der Geltungsbereich des Reichsmietengesetzes wurde eingeschränkt in Berlin auf Wohnungen bis 1600, vom 1. April 1933 bis 1200 RM. Jahresmiete. Für die anderen Orte wurde eine niedrigere Grenze festgesetzt bis zur Ortsklasse D mit einer Jahresmiete von 450 RM., später 350 RM., ferner fielen nicht unter das Gesetz nach Artikel III der Verordnung alle Wohnräume, die nach dem 1. Juli 1918 bezugsfähig geworden waren.

3. Bekämpfung des Wohnungsmangels.

Wie schon oben bemerkt wurde, zeigte sich gegen Ende des Krieges ein Wohnungsmangel in den Orten mit Kriegsindustrie. Um diesen zu mildern, gab die Verordnung über Maßnahmen gegen Wohnungsmangel vom 23. September 1918 den obersten Landesbehörden das Recht, die Gemeinden zu ermächtigen, Wohnräume, die abgerissen werden sollten, oder gewerbliche Räume zu beschlagnahmen. Aus dieser Ermächtigung machte das Gesetz über Maßnahmen gegen den Wohnungsmangel vom 11. Mai 1920, da die Wohnungsnot immer größer wurde und von allen Gemeinden Platz ergriff, eine Verpflichtung. Nunmehr konnten die obersten Landesbehörden die Gemeinden zur Beschlagnahme verpflichten. Vor allen Dingen, wie es auch ein Rundschreiben des Arbeitsministers vom 17. Juli 1920 betonte, galt es, jene Wohnräume zu treffen, die bei ihrer Größe eine zu geringe Zahl von Bewohnern aufwiesen. Nach einigen Veränderungen wurde es abgelöst am 26. Juli 1923 durch das „Gesetz zur Änderung der Bekanntmachung über Maßnahmen gegen Wohnungsmangel". Dieses Gesetz enthielt als Neuerung einmal die Herausnahme aller Wohnungen, die nach dem 1. Juli 1918 ohne Zuschüsse der öffentlichen Hand fertiggestellt worden waren, dann die Bestimmung, daß Vertriebene und kinderreiche Familien bei der Unterbringung bevorzugt werden sollten, und eine Erleichterung beim Wohnungstausch. Während alle Länder dazu übergingen, entsprechende Ausführungsverordnungen zu erlassen, verzichtete Preußen auf eine generelle Regelung für das ganze Land mit Rücksicht auf die verschieden gelagerten Verhältnisse in den Provinzen und erteilte die Ermächtigung den einzelnen Gemeinden nach Anhörung der Kommunalaufsichtsbehörden. Dieser neue Aufgabenkreis machte es den Gemeinden unmöglich, mit dem vorhandenen Verwaltungsapparat ihre Pflichten zu erfüllen. Es wurden deshalb spezielle Wohnungsämter geschaffen. Sie bildeten keine Organe der Selbstverwaltung, sondern fungierten als Beauftragte des Staates. In Preußen und auch in den anderen Ländern übten sie ihre Funktionen in der Beschlagnahme zu gering belegter Wohnungen nur kurze Zeit aus. Bereits am 12. Dezember 1924 wurde ihnen in Preußen das Recht, aus obigem Grunde Wohnungen oder Teile von Wohnungen zu beschlagnahmen, genommen. Den Wohnungsuchenden wurde ein Mietberechtigungsschein gegeben, mit dem sie sich selbst eine Wohnung suchen durften. Nach und nach wurde der Geltungsbereich dieses Gesetzes weiter eingeschränkt, ganze Gemeindeklassen wurden ausgenommen, und endlich, mit dem 1. April 1933, trat es außer Kraft.

4. Zusammenfassung.

So günstig diese Schutzgesetze für den einzelnen Mieter waren, wenn auch seine Freizügigkeit stark behindert wurde und die Inhaber großer

Wohnungen sich gelegentlich eine Zwangseinquartierung gefallen lassen mußten, so gefährlich waren sie für den Hauseigentümer. Eine etwas scharfe, aber wohl kaum falsch zu nennende Definition dieser Wirkungen gibt H. Krause in der „Bauwelt" Heft 10/1922 in dem Artikel „Grundzüge des neuen Mieterschutzrechtes" mit den Worten: „Das Gesetz will zur Bekämpfung der Raumnot beitragen und bewirkt das Gegenteil. Mit der Verteilung der Rechte und Pflichten in der Weise, daß man der Mieterschaft alle Rechte, dem Hauseigentümer aber alle Pflichten überträgt und diesen zum ehrenamtlichen, lebenslänglichen Verwalter mit unbeschränkter Nachschußpflicht „befördert", mag man vielleicht der Straße und einigen in wirren Theoremen befangenen Fanatikern Beifall entlocken."

Zwar konnte man den Hauseigentümer zum ehrenamtlichen, lebenslänglichen Verwalter mit unbeschränkter Nachschußpflicht befördern, dabei übersah man aber, daß der Hauseigentümer nicht die Kapitalkraft besaß, ständige Zuschüsse zu leisten, und geradezu gezwungen wurde, sein Haus zu verkaufen. Da es im Inlande aber an Abnehmern fehlte, denn keiner wollte auf die Dauer diesen „Ehrenposten" übernehmen, blieb nur der Ausländer übrig, der mit wenigen Einheiten seiner höherwertigen Valuta die Häuser aufkaufte, und für den es eine Kleinigkeit war, die Häuser während der Inflation durchzuhalten. Der Grund, warum diese Gesetze eine Überfremdung des Hausbesitzes bewirkten, war der, daß sie von dem Gedanken ausgingen, den Mieter vor einer vorübergehenden Teuerung zu schützen, und es dabei übersahen, daß diese Teuerung zwei Komponenten aufwies: einmal die Knappheit des Wohnraumes und dann die Geldentwertung. Diesem Absinken der einheimischen Valuta paßte sich der schwerfällige Gesetzgebungsapparat nicht schnell genug an. Jede Erhöhung von Mietszuschlägen usw. hatte schon bei Bekanntmachung seine Wirkung verloren. Die Wirkung der Inflation nahm besonders katastrophalen Umfang im Jahre 1923 an, als durch die Ruhrbesetzung die Reichsregierung zum passiven Widerstand aufforderte und die Finanzkraft des Reiches zur Unterstützung des Ruhrkampfes eingesetzt wurde. Für die Währung bedeutete das eine Beschleunigung der Entwertung der Rechnungseinheit bis auf ein Billionstel ihres ursprünglichen Wertes. Die Wirkung für den Baumarkt war die, daß eine geregelte Finanzierung unmöglich und er damit völlig lahmgelegt wurde.

Die Erstarrung des Wohnungsmarktes, die Unmöglichkeit für den Mieter, seinen Wohnungsbedarf seinem gesunkenen Einkommen anzupassen, hinderte die Wirtschaft, die in dem alten Wohnungsbestande vorhandenen Möglichkeiten zur Bereitstellung weiteren Wohnraumes völlig auszunutzen. Es genügte nicht, daß das Wohnungsmangelgesetz eine Zwangseinquartierung ermöglichte. Diese Maßnahme konnte nur als äußerster Notbehelf angesehen und nur auf ganz kurze Zeit aufrecht-

erhalten werden. Nein, nicht Einquartierung, Zusammenleben zweier Familien in einer Wohnung mit den Unannehmlichketen, die sich daraus ergeben, sondern Teilung der Wohnung war das Gegebene. Tatsächlich wurde während der Inflation durch Umbau, wie die Statistik zeigt, eine größere Anzahl von Wohnungen gewonnen. Allein 1919 war es fast die Hälfte der überhaupt errichteten Wohnungen. Dabei darf man allerdings nicht übersehen, daß es sich bei diesem Umbau wenig oder fast gar nicht um Wohnungsteilungen handelt, sondern mehr um den Ausbau von Dachwohnungen, die Herrichtung von Gebäuden der Militärverwaltung, die ihren Aufgaben wegen Beseitigung des Militärs nicht mehr dienen konnten, zu Wohnungen, endlich auch der Umbau von gewerblichen Räumen.

Dabei darf allerdings nicht verkannt werden, daß alle diese Zwangsmaßnahmen unter dem Druck einer ungeheuren Wohnungsnot entstanden waren. Eine Herausnahme der größeren Wohnungen aus dem Gesetz mußte eine doppelte Wirkung zeigen: einmal nämlich Vermehrung der Wohnungslosen um die Zahl jener Mieter, die die höhere Miete nicht tragen konnten, und ferner die Stärkung der Unzufriedenheit der ärmeren Schichten, die in dieser Maßnahme nur eine Begünstigung der Reichen gesehen hätten.

IV. Maßnahmen zur Förderung der Neubautätigkeit.

1. Allgemeines.

Bevor die Maßnahmen zur Förderung der Neubautätigkeit beschrieben werden sollen, ist es angebracht, durch Angabe von Statistiken den zahlenmäßigen Bedarf an Wohnungen etwas genauer festzustellen. Dabei muß noch einmal betont werden, daß die Statistik uns nur Auskunft über den objektiven Bedarf geben kann. 1925 schätzte das Statistische Reichsamt (Band 316 der Statistik des Deutschen Reiches) den Überschuß der Haushaltungen über den vorhandenen Wohnungsbestand auf etwa eine Million. Zu diesem Ergebnis kam es auf drei verschiedenen Wegen: einmal durch Vergleich des Zugangs an Haushaltungen mit den Wohnungen, dann durch Vergleich der Statistik der Bevölkerungsbewegung und der Bautätigkeit und schließlich durch Schätzung des Haushaltungsüberschusses auf Grund der Wohnungszählung der Städte. Der Unterschied der ersten und zweiten Methode liegt darin, daß im ersten Falle die Differenz durch Vergleich primärstatistischer Zahlen gewonnen wird, im zweiten durch Zuschreibung von Geburten und Abschreibung von Todesfällen laufend über den Stand der Bevölkerung Aufschluß gegeben wird. Bei dieser Methode wird sekundärstatistisches Material verwendet. Die Ergebnisse weichen um einige Zehntausend voneinander ab. Diese Differenz spielt aber bei der absoluten Fehlzahl von Wohnungen keine Rolle. Von 1914

bis 1925 ergab sich ein Gesamtzugang an Wohnungen von etwa 1 210 000, und zwar aus der Bautätigkeit 1914 bis 1918 rund 190 000, aus dem Leerwohnungsbestande 270 000, aus der Bautätigkeit 1919 bis 1925 750 000 Wohnungen. In der gleichen Zeit, d. h. von 1914 bis Mitte 1925, hatten wir einen Zuzug an Haushaltungen in Höhe von 2 230 000. Die Differenz beträgt somit 1 020 000 Haushaltungen, für die keine Wohnungen vorhanden waren. Für die Zeit nach 1925 wurde mit einer Zunahme der bestehenden Ehen von durchschnittlich jährlich 205 000 bis zum Jahre 1930 gerechnet, von 1930 bis 1935 mit 225 000. In den Jahren 1935 bis 1945, so nahm man an, würde der jährliche Zugang an Haushaltungen nur noch 120 000 betragen. Es galt daher, von 1925 bis 1935 jährlich 215 000 Wohnungen für die neuen Haushaltungen zu schaffen und außerdem etwa 100 000, um den Fehlbetrag an Wohnungen innerhalb dieser Zeit abzudecken. Die Jahresproduktion sollte also 300 000 betragen. Das Deutsche Reich hatte 1925 bis 1931 einen Reinzugang an Wohnungen fortlaufend von 178 930, 205 793, 288 635, 309 762, 317 682, 310 971, 233 648, zusammen für diese sieben Jahre 1 845 421. Nach dieser Berechnung mußte also am Ende des Jahres 1931 ein Fehlbestand von etwas mehr als einer halben Million vorhanden sein. (Voranschlag für diese sieben Jahre 2 100 000 Wohnungen, erreichte Zahl 1 845 421, mithin Differenz 254 679 + 300 000 Restbestand.)

In demselben Jahre 1931 schrieb das Statistische Reichsamt in den Vierteljahrsheften zur Konjunkturforschung Heft 2 Teil B S. 22: „Das Wohnungsangebot entspricht im ganzen gesehen mengenmäßig bereits ungefähr dem objektiven Bedarf. Der künftige Wohnungsbedarf konzentriert sich nur noch auf wenige Gebiete, während in anderen bereits ein Wohnungsüberschuß zu verzeichnen ist. So dürfte sich, nach der Bevölkerungsbewegung (Eheschließungen, Binnenwanderungen) zu urteilen, in den kommenden Jahren Wohnungsbedarf vorwiegend noch zeigen in Berlin, in Teilgebieten des Freistaates Sachsen und auch in Süddeutschland. In vielen Teilen Deutschlands, so in fast ganz Ostpreußen, in Teilen Schlesiens, in Nord- und auch Süddeutschland ist fast kein Zuwachsbedarf vorhanden. In Teilen der Grenzmark, Oberschlesiens, West- und Süddeutschlands bildet sich bereits deutlich die Tendenz eines Wohnungsüberschusses heraus."

Man kann wohl als sicher annehmen, daß in den kommenden Jahren infolge der Maßnahmen der Reichsregierung, besonders durch Zurverfügungstellung von zinslosen Ehestandsbeihilfen, die Zahl der Eheschließungen wieder zunehmen wird. Ob allerdings alle aufgeschobenen Haushaltsgründungen nachgeholt werden und darüber hinaus noch bis 1935 jährlich 208 000 Haushaltungen hinzukommen werden, wie es Wagner annimmt, läßt sich im voraus nicht sagen. Als zwangsläufig müßte noch erreicht werden, daß die Erfolge in der Bekämpfung der

Arbeitslosigkeit keine vorübergehenden sind, sondern sich als Dauererfolge erweisen. Derjenige, der heiraten will, muß auch ein gewisses Maß von Sicherheit in bezug auf die Beständigkeit seiner Einkommensverhältnisse garantiert bekommen können.

Wesentlich und wichtiger als diese mehr oder weniger geschätzten Angaben des zu erwartenden Wohnungsbedarfs ist der „laufende" und „aufgestaute" Abbruchsbedarf. Hier kann es gar keinem Zweifel unterliegen, daß viele Wohnungen, insbesondere in den alten Teilen der Stadt, zu ersetzen sind. Bruno Schwan hat in Heft 10 der oben erwähnten Schriftenreihe die Verhältnisse in der Berliner Altstadt geschildert und durch reichliches Bildmaterial illustriert. Diese Verhältnisse sind nicht nur eines modernen Staates unwürdig, sondern bergen die größten Gefahren für die Volksgesundheit in sich. Sie bilden den besten Boden für die Entwicklung von Seuchenherden. Daß in diesen Häusern nicht gerade die begeistertsten Anhänger des Staates wohnen, ist wohl verständlich.

Allein den aufgestauten Bedarf beziffert Wagner auf 300 000 bis 400 000 Wohnungen, zu dem noch jährlich 140 000 des laufenden Abbruchbedarfs hinzukommen. Aus allen diesen Zahlen folgert er, daß noch bis 1940 jährlich 400 000 Wohnungen errichtet werden müssen und auch nach dieser Zeit die Produktionskurve durchaus keinen starken Abfall aufzuweisen brauche. Erst vom Jahre 1960 ab müßte man den Wohnungsbau stark einschränken.

Der Hinweis darauf, daß doch zahlreiche Wohnungen leer ständen, wird von Wagner dahin widerlegt, daß es sich bei diesem Leerwohnungsbestande in der Hauptsache um Großwohnungen handle von 4 und mehr Räumen, während z. B. in Berlin bei der Leerwohnungszählung vom 10. Oktober 1932 von den Kleinwohnungen, d. h. solchen mit 1 bis 3 Räumen einschließlich Küche, nur 1 Prozent und bei jenen mit zwei Räumen einschließlich Küche sogar nur 0,7 Prozent leer standen. Dabei handelt es sich bei den Kleinwohnungen in der Hauptsache um solche, die von der Baupolizei zu Wohnzwecken nicht mehr zugelassen werden dürfen.

Wenn auch dieser Bedarf vorhanden ist, so taucht doch als neue Frage das Problem auf, wo und wie gebaut werden soll. Man darf nicht vergessen, daß es sich bei den Bewohnern der Altwohnungen sehr oft um sehr alte Familien handelt, für die man ebenso gut durch Unterbringung in einem Altersheim sorgen kann, ohne neue Wohnungen schaffen zu müssen. Darüber hinaus ist die Frage, was für Wohnungen fehlen, nicht einfach zu lösen. Nur das eine ist sicher: billig müssen sie sein und allen Anforderungen auf hygienischem und sozialem Gebiet genügen, was nicht gleichbedeutend mit Zentralheizung, Warmwasser, Bad usw. ist. Unter billig müßte man eine Wohnungsmiete von

30—40 RM. verstehen. Aber für diesen Preis lassen sich nur kleinste und allerkleinste Wohnungen erbauen. Diese Wohnungen bewirken aber dann das, was der Staat nicht wünscht: Einschränkung der Kinderzahl. Wenn aber die Kinderzahl nicht klein gehalten wird, bildet sich wieder eine Überfüllung der Wohnungen heraus, die vom sozialen und hygienischen Standpunkt aus abzulehnen ist. Ein weiteres Problem besteht darin: Bleibt der Geburtenrückgang, oder sollte die Revolution vom 30. Januar 1933 auch hierin eine Änderung bewirken? Wenn die Geburtenzahl nicht wächst, ist es sicher — eine Jahreszahl zu nennen ist überflüssig —, daß einmal ein Teil der Wohnungen leer stehen wird. Im umgekehrten Falle werden sie dauernd bewohnt bleiben. Geht die Geburtenzahl zurück — soll man dann auch Häuser bauen, die Generationen über halten, oder ist es nicht vorteilhafter, die Lebensdauer der neu zu erbauenden Häuser von vornherein zu beschränken, ihre Konstruktion primitiver ausfallen zu lassen?

Gegen diese Methode eines billigeren Bauens im Sinne eines weniger dauerhaften Bauens sind in der Baugilde Bedenken geltend gemacht worden. Mögen diese Häuser auch in den ersten Jahren allen Anforderungen genügen, so werden sie dennoch eher als ein solide gebautes Haus Mängel zeigen, die Reparaturen erfordern, deren Kosten die eingesparten Beträge bei der Herstellung sehr bald wieder einholen. Die andere Frage, ob unsere Nachkommen nicht ein allzu schlechtes Bild von ihren Vorvätern bekommen, kann ruhig außer acht gelassen werden.

Man kann in Beziehung auf die zu verwendenden Baustoffe optimistisch sein. Tritt wirklich eine Verminderung der Bevölkerung ein und damit eine Gefahr des Leerstehens von Wohnungen, so bietet der alte Wohnungsbestand mit seinen mit häßlichen, unzweckmäßigen, unsozialen und sonstigen Nachteilen behafteten „Mietskasernen" genügend Gelegenheit, durch seinen Abbruch das Angebot von Leerwohnungen zu verringern.

Will man beim Ziegelbau bleiben und vom bevölkerungspolitischen Standpunkt aus Wohnungen errichten, die eine größere Familie gesund und sozial einwandfrei beherbergen und dabei in der Miete den Verhältnissen der geringeren Einkommensschichten, die den größten Teil der Bevölkerung umfassen, angepaßt sind, so ergeben sich sofort neue Schwierigkeiten. Wer soll diese Bauten finanzieren? Die private Wirtschaft der Vorkriegszeit hat diese Aufgabe nicht gelöst, zumindest nicht in einer vom bevölkerungspolitischen Standpunkt aus zu begrüßenden Form. Die Nachkriegszeit hat sie auch nicht gelöst, obwohl der Staat mit billigen öffentlichen Mitteln die Bauwirtschaft unterstützte.

Der Finanzierungsplan von Feder, der weiter unten behandelt werden wird, muß aus währungspolitischen Gründen abgelehnt werden. Soweit er nur in kleinstem Umfange Anwendung finden soll, ist es

besser, vom Reich aus unverzinsliche und in längeren Zeitabschnitten amortisierbare Darlehen zu gewähren. Dann bleibt aber der Eingriff der öffentlichen Hand in die private Wirtschaft weiter bestehen, der von vielen Seiten als unerwünscht angesehen wird. Gewiß ist es theoretisch richtig, die Bevormundung der Bauindustrie durch die öffentliche Hand abzulehnen, da der Staat, als in der Hauptsache verwaltender Organismus, sich einem Gewerbe, das an Risiken zu reich ist, nicht in der notwendigen Weise anzupassen vermag. Es muß aber sehr in Frage gestellt werden, ob der Staat bereit ist, sich vom Wohnungsbau zurückzuziehen und nur durch ein paar baupolizeiliche Maßnahmen allzu schlimme Zustände zu verhindern. Sieht er in dem Wachsen der Bevölkerung die stärksten Kräfte für die Entwicklung und Bejahung des Reiches, so wird er sicher durch positive Maßnahmen diese Entwicklung zu schützen versuchen.

Man wird auch, ohne diese Gedankengänge näher zu begründen, schwerlich auf den Staat verzichten können — es sei denn, es gelingt, eine Ersatzbauweise zu finden, die qualitativ dem Ziegelbau gleicht, in den Herstellungskosten ihm aber überlegen ist. Alle bisherigen Versuche stecken noch zu sehr in den Anfängen, die Zeit ist noch zu kurz, um ein wirklich abschließendes Urteil über ihre Brauchbarkeit abgeben zu können.

Als nächste Frage taucht die auf: Wo? Unsere gegenwärtige Zeit steht unter den Schlagworten: Reagrarisierung und Dezentralisierung der Städte. Beides ist vielfach durcheinandergeworfen worden. Erst in letzter Zeit gewöhnt man sich daran, die Dinge voneinander zu trennen und gesondert zu behandeln. Für die Reagrarisierung, für die Besiedlung des deutschen Ostens, kommt in erster Linie die ländliche Bevölkerung selbst in Frage. Hier gilt es, die zweiten und nachfolgenden Söhne der westdeutschen und süddeutschen Bauern, die sich in ihrer dicht besiedelten Heimat in ihrem alten Beruf nicht betätigen können, von einer Wanderung in die Stadt fernzuhalten und ihnen in den östlichen Teilen des Reiches mit geringerer Bevölkerungsdichte Land zur Verfügung zu stellen. Wieviel neue Stellen im Osten errichtet werden können, darüber gehen die Meinungen weit auseinander. Als unterste Grenze mag man im Augenblick 100 000 ansehen. Soll man diese erst besetzen, dann werden sich auch Wege finden, neuen Boden für neue Siedlungen bereitzustellen.

Den Städter für den Siedlungsgedanken zu begeistern, dürfte schon größere Schwierigkeiten bereiten. Einmal ist es auch nicht nötig, wenn es gelingt, die Landflucht durch Bereitstellen neuer Bauernstellen zu unterbinden; dann vermindert sich schon auf diese Weise das Angebot von Arbeitern in den Großstädten. Allerdings muß zugegeben werden, daß die Landflucht an sich schon nachgelassen hat.

Die erwähnten Schwierigkeiten der Umsiedlung von Städtern auf das Land liegen auf psychologischem Gebiet. Wohl akklimatisiert sich

der Landbewohner sehr rasch in der Stadt. Dagegen ist es umgekehrt nicht in demselben Umfange der Fall. Das städtische Leben mit seiner großen Abwechslung wird nur ungern gegen das beschauliche, etwas einsame Landleben vertauscht. Dabei soll noch erwähnt werden, daß diese Antipathie bei den Geschlechtern verschieden stark ausgeprägt ist. Während der Mann noch eher bereit ist, zu siedeln, ist die Frau schwerer dazu zu gewinnen. In einem Vortrage in der Weltwirtschaftlichen Gesellschaft erwähnte einmal der ehemalige Reichswehrminister Groener, daß die Ansiedlung entlassener Soldaten in der Hauptsache seine Schwierigkeiten in dem Widerstande der Frau finde.

Der Raum reicht hier nicht aus, um es eingehend nachzuweisen — dennoch kann man wohl ruhig die Behauptung aufstellen, daß in der Geschichte Städte zwar entstanden sind durch die Wanderung vom Lande in die Kommune; ihren Untergang haben sie aber wohl nie durch die entgegengesetzte Bevölkerungsbewegung gefunden.

So bleibt daher, um eine nennenswerte Entlastung der Großstädte zu erreichen, nur der Weg einer Stadtrandsiedlung übrig. Hier spielt die Ungewißheit der zukünftigen wirtschaftlichen Entwicklung eine große Rolle. Wird es gelingen, allen Arbeitslosen Beschäftigung zu verschaffen, oder nicht? Jenen, die bestimmt nicht wieder in den Arbeitsprozeß eingeschaltet werden, muß eine andere Siedlung zur Verfügung gestellt werden als jenen, die nur vorübergehend ohne Arbeit sind. Bei der ersten Gruppe ist das Moment der Selbstversorgung das Leitmotiv, den anderen soll durch eine Beschäftigung im eigenen Garten Ablenkung, seelische Erleichterung geboten werden. Die Schwierigkeit besteht bei der Auswahl des einzelnen für die eine oder andere Gruppe. Man kann von keinem im voraus sagen, ob er dauernd arbeitslos bleiben wird oder nicht. Ist er auf eine zu große Stelle angesetzt worden und findet Arbeit, so wird es ihm schwer fallen, neben dieser seinen Garten gut zu bewirtschaften. Eine Möglichkeit, aus diesen Besitzungen noch Nebenverdienste zu erzielen, muß sehr gering angesetzt werden. Die hauptsächlichsten Erzeugnisse dieser Siedler, Obst, Gemüse, Eier usw., leiden von Jahr zu Jahr mehr in der Preisbildung unter der wachsenden Konkurrenz einerseits und bei zunehmender Dezentralisation unter der Schrumpfung des Absatzgebietes andererseits.

Für den Städtebauer erwachsen mit Zunehmen der Besiedlung der Stadtränder neue Aufgaben. Es gilt, diese Siedlungen so zu legen, daß der Arbeiter die Stätte seines Wirkungskreises schnell erreicht, damit ihm noch genügend Zeit zur Bearbeitung seines Gartens übrig bleibt. Es gilt, schnelle und billige Verkehrsmöglichkeiten zur Verfügung zu stellen und Straßenverhältnisse zu schaffen, die die Wohngegenden mit den Fabrikationsstätten und Verwaltungsstätten verbinden. Dabei müssen alle, sowohl Verkehrsmittel als auch Straßen, in ihren Ausmaßen auf Spitzenleistungen gebaut werden, drängt sich doch der Haupt-

verkehr auf wenige Vormittags- und Nachmittagsstunden zusammen. Die Entwicklung der modernen Großstädte hat in ihnen zwei Zentren geschaffen: eins, in dem die Fabriken liegen, meist im Osten oder Norden der Stadt, weil die herrschende Windrichtung in Deutschland aus dem Westen und Südwesten den Dunst der Fabrikschlote von den Stadtzentren fernhält, und einen zweiten Mittelpunkt im Innern der Stadt. Hier befindet sich der Mittelpunkt des Geschäftslebens, da die zentrale Lage ein bequemes Erreichen des Zentrums ermöglicht.

So erfreulich auf der einen Seite die rasche Beseitigung der Wohnungsnot auch ist, so darf man doch nicht vergessen, daß eben nur die Wohnungsnot, nicht aber auch das Wohnungselend beseitigt wurde. Dies zu beseitigen ist eine Frage der Einkommenverteilung. Das Volkseinkommen hat seit der Stabilisierung der Reichsmark in Von-Hundert-Sätzen des Vorkriegseinkommens nach Abzug der Reparationsleistungen folgende Entwicklung durchgemacht (die Umrechnung des Einkommens auf eine Vollperson wurde vom Statistischen Reichsamt vorgenommen, um den Einfluß des veränderten Altersaufbaues auszuschalten; als Einheit gilt dabei der Verbrauch eines erwachsenen Mannes [Vollperson], Frauen und Kinder werden entsprechend ihrem Anteil am Verbrauch dieser Einheit auf Vollpersonen umgerechnet):

	insgesamt	je Kopf der Bevölkerung	je Vollperson
1913	100	100	100
1925	92	88	84
1926	95	90	86
1927	103	97	92
1928	106	99	94
1929	105	98	92
1930	102	94	89
1931	90	83	78

Diese Zahlen zeigen, daß zwar in den Jahren 1927—1930 das gesamte Volkseinkommen höher war als in der Vorkriegszeit, daß aber diese Gesamtsumme sich auf eine größere Bevölkerungszahl verteilte, mithin der einzelne, selbst in dem günstigsten Jahre 1928, nicht sein Einkommen von 1913 erreichte. Noch ungünstiger gestaltet sich dieses Zahlenverhältnis, wenn man die dritte Spalte betrachtet; der gegenüber der Zeit vor dem Kriege verminderte Vom-Hundert-Satz der Kinder an der Gesamtbevölkerung bewirkt, daß die einzelne Vollperson sich mit einem geringeren Einkommen als früher begnügen muß.

Durch die weiter oben beschriebenen Maßnahmen wurde bewirkt, daß in den ersten Jahren nach der Stabilisierung der Währung der Anteil der Mieten an den Gesamtlebenshaltungskosten geringer war als vor dem Kriege. So wurden 1925 7,5 Prozent des Volkseinkommens

für die Wohnungsnutzung beansprucht, während vor dem Kriege durchschnittlich 10—11 Prozent nötig waren. 1929 betrug er wieder 10—11, stieg dann aber bis auf 17 Prozent, 1932 dürfte er etwa 14 Prozent betragen haben (V. z. K. 1932 Heft 4 Teil B S. 23). Der Grund dieses Anwachsens liegt in der Steigerung der gesetzlichen Miete, die den Aufwand für den Altwohnungsbestand den Vorkriegsverhältnissen anpaßte. Da aber die Zahl der Neubauwohnungen schnell wuchs und ihre Mieten höher waren als in entsprechenden Altwohnungen, wurde durch sie die Steigerung der Mietausgaben bewirkt.

Diese Angaben dürfen aber nicht dazu verleiten, das Einkommen der Hausbesitzer als besonders günstig anzusehen. Die Belastung der Althäuser mit Hauszinssteuerhypotheken und die höhere Zinsenlast, die die Neubauten zu tragen haben, ließen das Mieteinkommen erst 1931 nominell den Vorkriegsstand erreichen, an Kaufkraft betrug er jedoch nur drei Viertel.

2. Auf dem Gebiete der Kapitalbeschaffung.

Die bisher beschriebenen Maßnahmen des Mieterschutzes, der Mietzinsregelung und des Wohnungsmangels hatten nur die Aufgabe, den Mieter zu schützen gegenüber der Monopolstellung des Vermieters, d. h. Mißstände zu verhindern, die sich aus dem Mangel an Wohnungen bei völlig freiem Spiel der Kräfte eingestellt hätten, und ferner allen vorhandenen Wohnraum seinem eigentlichen Zwecke zuzuführen. Den Kern des Übels glaubte man nur durch eine starke Neubautätigkeit beseitigen zu können. Man war sich schon während des Krieges darüber einig, daß die private Bautätigkeit nicht ausreichen würde, um die fehlenden Wohnungen zu errichten. Der Grund lag darin, daß infolge von Materialmangel eine zwangsläufige Verteuerung der Baukosten eintreten mußte. Wenn auch zu Beginn der Bautätigkeit noch kapitalkräftige Schichten vorhanden waren, um eine übermäßige Belastung mit Mieten auszuhalten, so mußte doch in dem Augenblick ein Teil des investierten Kapitals als verloren gelten, in dem bei normalen Verhältnissen, d. h. den des Jahres 1913 entsprechenden, die Baukosten auf ihre alte Höhe zurückgingen.

Diese Erwägungen veranlaßten das Reich bereits am 31. Oktober 1918, für den Bau von Wohnungen für Minderbemittelte Zuschüsse zu gewähren. An den Zuschüssen des Reiches sollten Länder und Gemeinden sich beteiligen. Diese Sätze wurden wiederholt erhöht. Gleichzeitig wurde bestimmt, daß die Festsetzung der Höhe des Verkaufspreises und der Mieten an die Zustimmung der Gemeinden gebunden sei. Auf diese Weise wollte man eine spekulative Ausnutzung der bezuschußten Bauten verhindern. Da die Verteuerung durchaus keinen akuten Charakter aufwies, sondern im Gegenteil anhielt und sogar stieg,

so ging man von dem System des „verlorenen Bauaufwandes" ab, und Reich, Länder und Gemeinden gewährten unverzinsliche Darlehen nach festen Einheitssätzen für den Quadratmeter Wohnfläche, jedoch nur für Wohnungen bis höchstens 70 Quadratmeter Wohnfläche. Nach 20 Jahren wollte man den endgültigen Wert des Hauses bestimmen und den rentierlichen Anteil dieses Darlehens verzinsbar bestehen lassen. Der Rest sollte als verloren gelten. An diesen Zuschüssen hatten sich auch die Arbeitgeber zu beteiligen, oder, richtiger gesagt, sie wurden für Arbeiterwohnungen bestimmter Unternehmungen nur dann gewährt, wenn sich der Arbeitgeber daran beteiligte.

Ja, in Preußen ging man sogar so weit, den Gemeinden das Recht einzuräumen, derartige Arbeitgeberzuschüsse allen denen aufzuerlegen, die mehr als 20 Arbeiter beschäftigen. Allerdings machten die Gemeinden nur wenig Gebrauch davon.

Reich, Länder und Gemeinden gaben gleichfalls, soweit sie als Arbeitgeber auftraten, Zuschüsse und Darlehen. Sie knüpften damit an eine Vorkriegstradition an. Damals gab die öffentliche Hand Gelder zur Errichtung von Wohnungen für ihre geringer besoldete Beamtenschaft.

Waren bis dato die für diesen Zweck zu verwendenden Mittel dem allgemeinen Etat entnommen, so wurde am 26. Juni 1921 durch das Reichsgesetz über die Erhebung einer Abgabe zur Förderung des Wohnungsbaues ein Gedanke aufgegriffen, der schon im Kriege von den verschiedensten Seiten geäußert worden war, nämlich der: durch eine Besteuerung des alten Wohnungsbestandes die Mittel zum Bau neuer Wohnungen zu gewinnen. Man erhob nun in Von-Hundert-Sätzen der Gebäudesteuer eine neue Steuer, deren Aufkommen ausschließlich dem Wohnungsbau zufließen sollte. Die Erträge aber, die anfänglich noch in einem gewissen Umfange diesem Zweck dienten, wurden trotz mehrfacher Erhöhung immer bedeutungsloser und reichten schließlich nicht einmal dazu, die Erhebungskosten zu decken. Man verzichtete darauf auf eine weitere Erhebung. Nach der Stabilisierung der Währung erlebte diese Steuer unter einem anderen Namen ihre Auferstehung.

Eine ganz besondere Sorge bereitete dem Reich die Kohlenförderung. Die völlig ungenügende Leistung dieser Industrie, die obendrein noch von ihrer geringen Produktion einen Teil als Reparationskohle an das Ausland abgeben mußte, hatte ihre Hauptursache neben technischen Schwierigkeiten in dem Mangel an Arbeitskräften. Diesen Mangel zu beheben, war die Aufgabe jener Mittel, die man aus einem Zuschlag zu den Kohlenverkaufspreisen erzielte. Sie dienten dazu, Bergmannswohnungen zu errichten und damit Bergleute in das Zechenrevier zu ziehen. Die Mittel verteilte die Bergmannswohnheimstätten-G. m. b. H. Die Größe der Wohnungen war begrenzt auf 60 qm,

nur für kinderreiche Familien wurde eine Größe von 70 qm zugelassen. Auf diese Weise erbaute man 31 700 Wohnungen.

Anmerkung:

Die Steinkohlenförderung, die vor dem Kriege im jetzigen Reichsgebiet einen Umfang von 140 753 158 Tonnen hatte, sank 1920 auf 107 524 809 Tonnen. Dann stieg die Zahl etwas bis zum Jahre 1922, um 1923 jäh abzufallen auf 62 224 535 Tonnen. Diese geringe Produktion des Jahres 1923 steht im engen Zusammenhang mit dem Ruhreinbruch der Franzosen und dem auf deutscher Seite als Protest dagegen ins Leben gerufenen passiven Widerstand.

Erst im März 1924 näherte sich die monatliche Förderung von 10,85 Millionen Tonnen der Zahl vor dem Kriege, die im Durchschnitt des Jahres 1913 pro Monat 11,73 Millionen Tonnen betrug. (W. u. St. 1924 Heft 5 S. 131.)

Die ungeheure Wohnungsnot zwang aber auch zu Maßnahmen, die vom sozialpolitischen Standpunkte aus bedenklich waren. Man erlaubte in Preußen den Ausbau von Dachgeschossen zu Wohnzwecken. Allerdings wurde die Freigabe dieser Räume nur zeitweilig und befristet gewährt und Anforderungen hinsichtlich der Lüftung, Belichtung usw. gestellt.

Auf die während der Inflationszeit zur Verfügung gestellten Beträge verzichtete das Reich nach der Stabilisierung der Währung. Soweit Länder und Gemeinden Darlehen gegeben hatten, wurden sie aufgewertet und als Hypothek stehen gelassen.

Bevor die Bedeutung der Hauszinssteuerhypotheken für die Finanzierung des Wohnungsbaues behandelt werden soll, muß noch einiges über die Art der Vorkriegsfinanzierung dieses Gewerbes gesagt und die Rolle angedeutet werden, die diese alten Finanzinstitute während der Inflation und nachher spielten.

Bei der Finanzierung der gesamten Bautätigkeit muß man sich vergegenwärtigen, daß das zu schaffende Produkt Anlagekapital darstellt, d. h. daß das investierte Kapital auf lange Zeit festgebunden ist und sich während dieser verzinsen und amortisieren muß.

Das Baugewerbe sucht sich daher bei der Kapitalbeschaffung jene Zeit aus, in der der Zinsfuß niedrig ist, um dadurch die Sicherheit der Verzinsung zu erhöhen. Im engsten Zusammenhang damit steht auch die Erscheinung, daß das Baugewerbe in der Depressionszeit als erstes wieder zu arbeiten beginnt, weil innerhalb dieser Zeit aus den verschiedensten Gründen, die hier unerörtert bleiben können, das langfristige Kapital zu besonders günstigen Bedingungen zu erhalten ist. Die Finanzierungsinstitute, die vor dem Kriege das Geld zur Verfügung stellten in Form des Hypothekarkredites, waren die Hypothekenbanken, Sparkassen und Versicherungsanstalten, in der Hauptsache die privaten Lebensversicherungsgesellschaften. Diese drei Gruppen stellten nicht die gesamte Summe zur Verfügung, sondern nur einen Teil. Um ihre Gläubiger zu sichern, gaben sie nur erststellige Hyotheken bis zu

einer Höhe von etwa zwei Dritteln des Gesamtwertes des bebauten Grundstücks. Das Geld gelangte zur Auszahlung nach Fertigstellung des Bauwerkes. Für die eigentliche Bauzeit mußten kurzfristige Gelder von anderen Finanzinstituten, insbesondere den Banken, zur Verfügung gestellt werden. Das restliche Drittel wurde zu einem Teil durch eine weitere zweite Hypothek aufgebracht. Sie stand nicht an sicherster Stelle und war daher höher zu verzinsen. Den Rest der Bausumme, etwa 20—25 Prozent der Gesamtkosten, hatte der Bauherr aus eigenen Mitteln zur Verfügung zu stellen. Daß diese Berechnung vor dem Kriege nur theoretisch bestand, hat Eberstadt a. a. O. S. 146 an den verschiedensten Beispielen nachgewiesen. Es wurde von den Hypothekenbanken die Zweidrittel-Grenze überschritten. An den angeführten Beispielen zeigt Eberstadt, daß bei der Bewertung des bebauten Grundstücks der Wert so hoch geschätzt wurde, daß 60 Prozent dieser Summe die tatsächlichen Baukosten noch um 14 Prozent überstiegen. Die Folge davon war, daß die Mieten nicht unter dem Gesichtspunkt der Rentierung des zum Bau notwendigen Kapitals berechnet wurden, sondern daß als Grundlage für ihre Berechnung jene Summe angesetzt wurde, die der letzte Erwerber vor der Zwangsversteigerung anlegen mußte. Eine Amortisation des investierten Kapitals durch Zahlung einer Amortisationsquote fand nicht statt. Der Entwertung des Gebäudes durch Abnutzung wurde dadurch Rechnung getragen, daß nach Ablauf der auf Zeit gewährten Hypothek die neue nicht mehr in alter Höhe gegeben wurde.

Nach dem Kriege fielen bis zur Beendigung der Inflation die oben genannten Institute praktisch ganz aus. Die steigende Geldentwertung zeigte hier eine doppelte Wirkung. Auf der einen Seite konnten die alten Käufer der Pfandbriefe es nicht mehr wagen, ihr Geld auf diese Weise anzulegen, ohne Gefahr zu laufen, es in Bälde zu verlieren. Auf der anderen Seite unterlagen die Hypothekenbanken und ebenso die anderen Institute, soweit sie überhaupt noch über Kreditmittel verfügten, der Konkurrenz der ausländischen Geldgeber. Waren jene Kreditinstitute, teils auf Grund gesetzlicher Vorschriften, teils weil sie auf die Sicherheit ihrer Anlage besondere Rücksicht nehmen mußten, gezwungen, die Bewertung der zu beleihenden Grundstücke vorsichtig vorzunehmen, so bestanden für die ausländischen Geldgeber keinerlei derartige Hindernisse. Sie waren jederzeit bereit, zu günstigsten Bedingungen, allerdings nur in bezug auf Höhe der Beleihung, die Grundstücke weit höher zu beleihen, als es dem tatsächlichen Werte entsprach. Daß diese Form, ausländisches Kapital in Deutschland anzulegen, nicht gerade die geeignetste war, zeigte sich in dem Augenblick, in dem die Entwertung der Mark katastrophale Formen annahm.

Ein Beispiel soll zeigen, wie völlig gefahrlos es für den Ausländer zu Beginn der Inflation war, Grundstücke höher zu beleihen, als es

ihrem augenblicklichen Werte entsprach. Im März 1920 wurde in Deutschland ein Dollar mit 100 Mark bezahlt. Der Bauindex betrug das 4,2fache der Friedenskosten in Papiermark. Betrugen nun die Herstellungskosten eines Hauses in der Vorkriegszeit 100 000 M., so betrugen sie im März 1920 420 000 Papiermark. Der Amerikaner konnte es sich ruhig leisten, das Gebäude mit dem doppelten Betrag, der zur Herstellung nötig war, zu beleihen. Zur Bezahlung dieser 840 000 Mark benötigte er 8400 Dollar nach dem oben genannten Kurs oder 35 280 Goldmark. Stieg der Dollar nicht weiter oder nur unwesentlich, so betrug die Belastung der Grundstücke bei Konsolidierung der Verhältnisse auf dem Vorkriegsstand 35,5 Prozent des Friedenswertes, d. h. sie bewegte sich im Rahmen menschenmöglicher Sicherheit. Wie schon weiter oben bemerkt, gaben die Ausländer mit zunehmender Markentwertung diese Form der Kapitalanlage auf und gingen dazu über, das Gebäude zu kaufen.

Mit der Stabilisierung der Währung zeigten sich für die Finanzierung folgende Schwierigkeiten: einmal ein hoher Zinsfuß als Folge großen Kapitalmangels und ferner ungewöhnlich hohe Baukosten. Diese beiden Momente hätten bei freiem Spiel der Kräfte auf seiten der Produktion und bei Beibehaltung der Zwangswirtschaft jede Bautätigkeit unmöglich gemacht, da man von Rentabilität unter diesen Umständen niemals reden konnte. Reich, Länder und Gemeinden mußten nun dafür sorgen, daß das nötige Kapital zu günstigen Bedingungen, insbesondere zu niedrigem Zinsfuß herangeschafft wurde. Die Quelle, aus der das nötige Geld fließen sollte, wurde bald entdeckt: der alte Hausbesitz. Während der Inflationszeit hatte man, wie schon erwähnt, einen ähnlichen Versuch unternommen, der allerdings fehlschlug. Nun, mit Rückkehr geregelter Verhältnisse, war die Möglichkeit vorhanden, das gleiche unter anderem Namen noch einmal zu versuchen.

Die Dritte Steuernotverordnung vom 14. Februar 1924 führte eine Gebäudeentschuldungssteuer ein, die von allen Wohngebäuden zu entrichten war, die vor dem 1. Juli 1918 bezugsfähig geworden waren. Zur Rechtfertigung dieser Steuer führte man an, daß die Wohngebäude durch die Geldentwertung schuldenfrei geworden seien, und daß der Hauseigentümer im Gegensatz zu dem Rentner und anderen Inhabern von Wertpapieren sein Vermögen gerettet habe. (Allerdings muß hier festgestellt werden, daß der Hauseigentümer nicht der alleinige Deutsche war, der ohne Verlust, im Gegenteil durch die Entschuldung mit einem Gewinn in das Jahr 1924 eintrat. In demselben Umfange traf das für das Anlagekapital von Landwirtschaft und Industrie zu.)

Die Ausführung dieses Gesetzes wurde den Ländern überlassen. Diese führten die Steuer unter den verschiedensten Namen ein: in Preußen Hauszinssteuer, in Bayern Mietssteuer usw. Ebenso schwankte

die Bemessungsgrundlage. Preußen ging von der Grundvermögensteuer aus und erhob die Hauszinssteuer in Prozentsätzen dieser Steuer, und zwar gestaffelt nach dem Grade der Belastung des Grundstücks vor der Inflation. Der Satz schwankte zwischen 378 Prozent bei völliger Freiheit von Hypothekenschulden und 1000 Prozent, wenn das Grundstück bei Beginn der Inflation völlig verschuldet gewesen war, jedoch sollte der nach Umrechnung auf die einzelne Wohnung entfallende Betrag 40 Prozent der Miete nicht übersteigen. Die Steuer war als Realsteuer gedacht; für ihr Aufkommen haftete der Hauseigentümer. War aber der Mieter in wirtschaftlich schwieriger Lage, so konnte auf seinen Antrag ein Teil der Hauszinssteuer erlassen werden.

Als reine Zwecksteuer ist sie nicht anzusehen, denn schon die Dritte Steuernotverordnung bestimmte, daß ein Teil des Aufkommens dem allgemeinen Finanzbedarf der Länder zu dienen habe. Der Schlüssel, nach dem die Verteilung zwischen den Zwecken des Wohnungsbaues und allgemeinem Finanzbedarf vorgenommen werden sollte, war zunächst nicht für das ganze Reich einheitlich geregelt worden. Später wurde vom Reich bestimmt, daß mindestens 40 Prozent des Aufkommens dem Wohnungsbau zuzuweisen seien. Am meisten näherte sich diese Steuer einer Zwecksteuer in Bremen, wo der höchste Prozentsatz des Ertrages im eigentlichen Sinne verwendet wurde, am wenigsten in Bayern. Preußen hielt zwischen den beiden Extremen die Mitte. Als sehr störend erwies es sich, daß über die zeitliche Geltungsdauer dieser Steuer nichts gesagt wurde. Diese Unsicherheit, verbunden mit den hohen Sätzen, zeigte sich besonders nachteilig mit Beginn der Depressionszeit, etwa um die Wende des Jahres 1931. Auf der einen Seite war um diese Zeit die drückendste Wohnungsnot überwunden, auf der anderen hemmte die hohe Steuer eine generelle Herabsetzung der Mieten, um auch diese Ausgaben dem Schrumpfen des Einkommens anzupassen. Der Finanzbedarf von Reich, Ländern und Gemeinden, der unter den Ausgaben für die Wohlfahrtserwerbslosen besonders zu leiden hatte und noch hat, konnte auf diese Einnahmequelle nicht im vollen Umfange verzichten. So wurde denn die Regelung der Hauszinssteuer durch die Vierte Notverordnung des Reichspräsidenten zur Sicherung der Wirtschaft und Finanzen und zum Schutze des inneren Friedens vom 8. Dezember 1931 bestimmt, die besagte, daß erstens die Sätze zu senken seien, zweitens mit dem 1. April 1940 die Steuererhebung beendet werde und bis dahin der Schuldige sich durch Zahlung einer bestimmten Summe von der Steuerpflicht befreien könne. Im § 4 wurde ferner angeordnet, daß nur noch ein Fünftel des Aufkommens dem Wohnungswesen zuzuwenden sei. Auf diese Weise blieb der Anteil für den allgemeinen Bedarf der öffentlichen Hand erhalten.

Eine weitere Frage, die zu vielen Diskussionen Anlaß gab, war das Problem der Verteilung des Steueraufkommens. Der Gedanke,

den Betrag dort zu verwenden, wo er gezahlt wurde, war wenig zweckmäßig, denn in den Landgemeinden, Landstädten und kleineren Mittelstädten konnte von einer Wohnungsnot schon nach kurzer Zeit keine Rede mehr sein. Die überzähligen Einwohner wanderten in die Großstädte, eine Erscheinung, der der Gesetzgeber, wie wir schon sahen, dadurch Rechnung trug, daß er die Bestimmungen über den Wohnungsmangel lockerte und Gemeinden bis zu 20 000 Einwohnern 1927 aus dem Geltungsbereich dieses Gesetzes herausnahm. Man verteilte das Geld nach der Intensität der Wohnungsnot in den einzelnen Städten, besonders unter die Großstädte, mit der Wirkung, daß sich in den Großstädten eine rege Bautätigkeit entwickelte, die, da sie in der Hauptsache Handarbeit ist, Scharen von Bauarbeitern in die Großstädte lockte.

Die Art der Verwendung der Gelder war ein weiterer Streitpunkt. Sollte man sie direkt in Form von Hypotheken gewähren oder sie nur zur Verzinsung einer aufzunehmenden Anleihe benutzen, oder sollte man den Betrag teilen, indem man den einen Teil als Darlehen, den anderen zur Verzinsung einer Anleihe verwandte?

Bei der Verwendung zum Zinsendienst war zweierlei zu berücksichtigen, einmal, daß eine derartige Anleihe, wie sie mit den ganz erheblichen Mitteln der Hauszinssteuer zu verzinsen möglich war, im Inlande aus Kapitalmangel nicht aufgenommen werden konnte, und zweitens, daß selbst eine geringe Amortisationsquote (denn eine Quote von mehr als ein Prozent hätte eine zu starke Verteuerung der Mieten bewirkt) eine Verewigung dieser von allen Seiten als lästig empfundenen Steuer bewirkte. Eine Auslandsanleihe aufzunehmen, verbot sich aus währungspolitischen Gründen. Die Beratungsstelle für Auslandsanleihen lehnte die Genehmigungserteilung generell für alle Anleihen ab, die dem Wohnungsbau dienen sollten, mit der Begründung, daß diese Form der Verwendung ausländischen Kapitals keine werbende Anlage darstelle. Aus den Erträgen dieser Anleihe könne sie nicht getilgt werden, ohne die Stabilität der Mark zu gefährden. Dieser Standpunkt war, währungspolitisch gesehen, durchaus richtig, dagegen konnten alle anderen Argumente sozialer und hygienischer Natur, daß eine gesunde Wohnung dem Staate gesunde, widerstandsfähige Menschen schenke, nicht durchschlagen. Auslandsanleihen können nur durch vermehrte Ausfuhr zurückgezahlt werden, und eine Vermehrung der Ausfuhr bewirkte die Wohnungsproduktion weder in unmittelbarer noch in mittelbarer Hinsicht. Dieselben Argumente muß man der öffentlichen Hand entgegenhalten, soweit sie ausländische Gelder zum Bau von Verwaltungsgebäuden, sportlichen Einrichtungen oder ähnlichen Bauten verwandte. Inwieweit diese Gelder zweckmäßig zur Finanzierung öffentlicher Betriebe zu gebrauchen waren, darüber kann ein einheitliches Urteil schwer abgegeben werden. Stärkten diese Gelder auch nicht unmittelbar die Ausfuhr, so ist es doch denkbar, vorausgesetzt, daß

die Tarife sich dem wirtschaftlichen Bedarf und nicht der Deckung von Defiziten anpassen, durch Lieferung billigen Stroms und durch Verbesserung der Transportverhältnisse eine Senkung der Produktionskosten herbeizuführen.

Eine weitere Gefahr, die sich jetzt in der Zeit der Depression gezeigt hat, und die zweifellos größeren Umfang angenommen hätte, liegt darin, daß bei Verwendung der Gelder nur zu Zinszwecken der Umfang der Anleihe eine weit stärkere Belebung der Bauwirtschaft zur Folge gehabt hätte, als es ohnehin der Fall war. Bei dem einsetzenden Konjunkturumschwung wären die Bauunternehmer vielleicht weniger betroffen worden, da ihr Anlagekapital im Durchschnitt 30 Prozent des Gesamtkapitals umfaßt; sie hätten durch Arbeiterentlassung nur den Arbeitsmarkt stärker belastet. Dagegen würden jene Industrien der Baustoffe, die teilweise mit einem hohen fixen Kapital arbeiten, Zementindustrien, Ziegeleien usw., in diesem Augenblick neben der Belastung des Arbeitsmarktes noch in Schwierigkeiten geraten mit der Zinszahlung für ihre zu Investitionszwecken verbrauchten Kredite.

Reich und Länder haben von dieser Verwendungsform der Hauszinssteuermittel keinen Gebrauch gemacht, sondern die Gelder zum größten Teil in Form von Hypotheken gegeben und nur gelegentlich als Zinszuschüsse. Einmal wurde allerdings auch die Genehmigung zur Aufnahme einer Auslandsanleihe erteilt, im Sommer 1927, da infolge vorübergehenden Geldmangels die gesamte Bauwirtschaft ins Stocken zu geraten drohte.

Der private Kapitalmarkt sollte bei der Finanzierung des Wohnungsbaues nicht ausgeschlossen werden. Wollte man ihn aber heranziehen, so mußte neben guter Sicherheit der Kapitalanlage noch eine dem allgemeinen Zinsfuß entsprechende Verzinsung ermöglicht werden. So wurden Hypothekenpfandbriefe mit einem Zinsfuß von 10, später 9 und schließlich 8 Prozent herausgegeben. Durch die schon erwähnte Notverordnung vom 8. Dezember 1931 wurden die Zinssätze generell um 25 Prozent ihres ursprünglichen Betrages gesenkt bis höchstens 6 Prozent.

40 Prozent der Baukosten sollten die Hypothekenbanken, privaten Lebensversicherungen und Sparkassen übernehmen, 10 Prozent hatte der Bauherr als Eigenkapital aufzubringen, und der Rest sollte durch Hauszinssteuermittel gedeckt werden. Für die Bedeutung des Eigenkapitals der Bauherren spricht eine Fußnote, die Hirtsiefer a. a. O. auf S. 362 anfügt: „Es besteht die Vermutung, daß in einer nicht geringen Zahl von Fällen der geforderte 10prozentige Anteil an den Bau- und Bodenkosten zwar auf dem Papier steht, jedoch durch eine unzulässig erhöhte Baukostenkalkulation und dementsprechend höhere Beleihung praktisch entbehrlich zu machen versucht wird."

Eine andere Methode, das fehlende Eigenkapital zu ersetzen, war die, von dem zukünftigen Mieter einen „Baukostenzuschuß“ zu verlangen oder die Mieten schon für einen längeren Zeitraum im voraus zu erheben. Die Länder verboten diese Methode nicht generell, doch Preußen bestimmte, daß jenen Bauvorhaben keine Hauszinssteuermittel zu bewilligen seien, bei denen eine ungerechtfertigte Vermögensbereicherung des Bauunternehmers zu erwarten sei oder die Verwertung der Neubauwohnungen erschwert würde. Die auf die oben erwähnte Art erworbenen Beträge wurden meist hypothekarisch gesichert, soweit man nicht von vornherein auf ihre Rückzahlung verzichten mußte. Da aber die Rangstellung dieser Beträge im Grundbuch eine sehr ungünstige, nach der Hauszinssteuerhypothek, d. h. im günstigsten Fall an dritter Stelle stehende ist, so sind auch diese Beträge als verlorene „Baukostenzuschüsse“ zu betrachten.

Die Hauszinssteuermittel wurden zum größten Teil unmittelbar als Darlehen gewährt, ein Teil von ihnen auch als Zinszuschüsse für Kredite, die auf dem freien Markte aufgebracht worden waren. Die öffentlichen Gelder hatten aber nicht allein die Aufgabe, das auf dem freien Markte fehlende Kapital zu ersetzen, sondern ihre weitere Bedeutung lag darin, daß sie zu einem geringen Zinsfuß ausgeliehen wurden, um die teuren Baukosten, die eine im Verhältnis zu den Vorkriegsmieten unverhältnismäßige Steigerung bewirkten, zu kompensieren.

Hirtsiefer führt nun für die Berechnung der Miete in einer mit Hauszinssteuermitteln erbauten Wohnung bei Herstellungskosten von 10 000 RM. und einem Baukostenindex von 175 (1913 = 100) folgendes an (a. a. O. S. 359):

40 % I. Hypothek . .	= 4000 zu 8 %	=	320 RM.
Hauszinssteuerhypothek			
20 % Ergänzungshyp.	= 2000 zu 1 %	= }	50 RM.
30 % II. Hypothek . .	= 3000 zu 1 %	= }	
10 % Eigenkapital . .	= 1000 zu 8 %	=	80 RM.
			450 RM.
Tilgung, Instandsetzung, Verwaltung 2 %		=	200 RM.
			650 RM.

$$= 6^1/_2\ \% \text{ von } 10\,000 \text{ RM.}$$

Zum Vergleich nun die Mietskosten für dieselbe Wohnung bei einem Bauindex von 100. Dann betragen also die Herstellungskosten

$$\frac{100}{175} \times 10\,000 = 5714,$$

die Miete daher bei 6½ Prozent Verzinsung 371,41 RM.

Diese 371,41 RM. stellten die Vorkriegsmiete dar. Nun wurde durch die verschiedenen Gesetzesbestimmungen die Miete erhöht. Aber selbst eine Erhöhung dieser Grundmiete auf 150 Prozent ergibt erst einen Betrag von 557,11 RM. Aus diesem Beispiel geht mit aller Deutlichkeit hervor, daß es trotz hoher Zuschüsse nicht möglich war, die Miete in den Neubauwohnungen dem allgemeinen Preisniveau anzugleichen. Ging aber die Verteuerung einmal zurück, war es erst einmal möglich, mit einem niedrigen Bauindex Gebäude aufzuführen, so mußte der Wert der in der Zeit hoher Baukosten ausgeführten Häuser sinken, und mit dem Sinken ihres Wertes verloren die nachstelligen Hypotheken ihre dingliche Sicherheit und mußten bei einer Versteigerung ausfallen. Hierzu gehört auch die Hauszinssteuerhypothek. Um der Gefahr eines Verlustes vorzubeugen, wurden die Hauszinssteuerhypotheken in Form von Amortisationshypotheken gewährt, und zwar galt als Quote 1 Prozent mit Zuwachs der ersparten Zinsen.

Das oben angeführte Beispiel ist noch unter sehr günstigen Bedingungen gewählt worden. Die normale Verzinsung der Hauszinssteuerhypothek betrug nicht 1 Prozent, sondern drei, zu denen noch 1 Prozent als Amortisationsquote trat, und nur in Ausnahmefällen konnte der Zinssatz auf 1 Prozent ermäßigt werden. Ferner ist der Bauindex nicht ohne weiteres mit den Vorkriegsverhältnissen vergleichbar. Die Grundlagen, die zu seiner Berechnung dienen, haben sich im Verhältnis zur Vorkriegszeit geändert. Eine Vierzimmerwohnung der Zeit vor 1914 wies andere Abmessungen auf als eine nach der Raumzahl gleiche Nachkriegswohnung, und zwar einmal eine Verringerung der Höhe der Wohnräume um durchschnittlich 70 Zentimeter von 3,70 auf 3,00 Meter, dann eine Verkleinerung der bewohnbaren Fläche. Auch den umbauten Raum als Maßstab zu verwenden, ist nicht in vollem Umfange möglich, da die baupolizeilichen Vorschriften hinsichtlich der Wandstärken nach dem Kriege Erleichterungen erfuhren. Auf der anderen Seite darf man allerdings nicht vergessen, daß eine selbst kleine Nachkriegswohnung einen höheren Baukomfort, Bad, Zentralheizung usw., aufweist als früher.

Die amtlichen Stellen, die die Verteilung der Mittel vorzunehmen bzw. ihre ordentliche Verwendung zu überwachen hatten, waren in den einzelnen Ländern verschieden gewählt worden. In Bayern z. B. flossen sämtliche Mittel an das Land und wurden von hier aus verteilt, in Hamburg wurden die öffentlich-rechtlichen Kreditanstalten mit der Verteilung der Mittel beauftragt. Für Preußen waren es grundsätzlich die Stadt- und Landgemeinden, die unter eigener Verantwortung die Gelder verwalteten. Das Preußische Wohlfahrtsministerium erließ jedes Jahr Richtlinien für die Verteilung der Hauszinssteuerhypotheken. Der Bauherr, der dieser Mittel teilhaftig werden wollte, hatte verschiedene Voraussetzungen zu erfüllen: Nachweis des erforderlichen

Eigenkapitals, gesicherte Restfinanzierung und Besitz eines Grundstücks, das sowohl frei von Schulden als auch von der Baupolizei zur Bebauung freigegeben worden war. Verboten wurde den Gemeinden die Gewährung von Hauszinssteuerhypotheken für Behelfs-, Not-, Werk- und Landarbeiterwohnungen. Der Grund war bei den beiden ersten Gruppen die nicht zu erwartende Lebensdauer von 30 Jahren. Die Werkwohnungen sollte der Arbeitgeber aus eigenen Mitteln errichten, und für die Landarbeiterwohnungen standen die Mittel der produktiven Erwerbslosenhilfe zur Verfügung. Die Höhe der zu gewährenden Mittel war beschränkt auf 3000 RM. je Wohnung, in Ausnahmefällen konnten sie auf 5000 RM. erhöht werden. Die absolut höchste Grenze war 60 Prozent des Bau- und Bodenwertes. Es wurde den Gemeinden vorgeschrieben, daß sie mit den vorhandenen Geldern soviel Wohnungen zu finanzieren hatten, als es bei einer durchschnittlichen Beleihung von 4000 RM. je Wohnung möglich war. Nach Abzug von ½ Prozent der eingehenden Zinsen und Amortisationsbeträge sollte der Rest wieder seinen ursprünglichen Zwecken zugeführt werden. Handelte es sich um Wohnungen für Minderbemittelte, kinderreiche Familien oder Kriegsbeschädigte, so konnte die Beleihungsgrenze bis auf 90 Prozent heraufgesetzt werden.

Um einer spekulativen Verwendung dieser öffentlichen Mittel vorzubeugen, gab es zwei Mittel, einmal die „Eintragung eines durch Vormerkung gesicherten Ankaufs- oder Wiederverkaufsrechts", dann die „grundbuchliche Sicherstellung der gegebenenfalls eintretenden Verpflichtung zur Verzinsung der Hauszinssteuerhypothek mit 10 Prozent, insbesondere für den Fall des Verkaufs". Nach Ziffer 18 der Richtlinien haben die Gemeinden das Recht, bei der Festsetzung und Nachprüfung der Mietspreise mitzuwirken.

Diese Richtlinien wurden jedes Jahr neu herausgegeben mit kleineren Änderungen, die Lücken in den Bestimmungen, die sich gezeigt hatten, oder sonstige Unklarheiten beseitigen sollten. In der „Bauwelt" wird in fast jedem Jahrgang bemängelt, daß diese Neuherausgabe etwas verspätet stattfand und dadurch der Beginn der Bautätigkeit hinausgezögert wurde. Im allgemeinen kann man sagen, daß dadurch der Bauwirtschaft kein Schaden zugefügt wurde.

Um das Bild der Finanzierung der Wohnungswirtschaft zu vervollständigen, ist es noch notwendig, auf eine besondere Form der Selbsthilfefinanzierung hinzuweisen: auf die Bausparkassen. Ihre Eigenart liegt darin, daß die Mittel zum Wohnungsbau durch gemeinsames Sparen der Mitglieder aufgebracht werden, und daß ferner der Zinsfuß für das gewährte Darlehn sich unterhalb des allgemein üblichen bewegt. In Deutschland geht ihre Gründung zurück auf den Drogisten und Schriftsteller Georg Kropp, der 1924 in Wüstenrot in Württemberg die erste deutsche Bausparkasse „Gemeinschaft der Freunde"

gründete. Der Aufschwung dieser Gemeinschaft der Freunde war phantastisch. Einige Zahlen sollen das belegen:

Jahr	Anzahl der zugeteilten Darlehen	Gesamtsumme
1924	1	10 000
1925	139	2 397 750
1926	578	10 377 489
1927	1484	23 568 219
1928	2602	38 518 408
1929	3167	45 157 022
1930	2927	43 860 100

Worauf beruht dieser große Aufschwung? Diese Frage läßt sich nur beantworten aus der ungeheuren Wohnungsnot heraus, die dem Wunsche Nahrung gab, sich möglichst bald selber ein Haus zu bauen. Und diese Bausparkassen, sie boten ja eine günstige Gelegenheit, durch billiges Geld in den Besitz eines Eigenheims zu gelangen.

Der Gedanke, der dieser Art des Sparens zugrunde liegt, ist folgender: Spart ein einzelner, um sich ein Haus im Werte von 20 000 RM. zu bauen, so muß er jährlich 1000 RM. zurücklegen, um nach 20 Jahren die erforderliche Summe zusammen zu haben. Der Anteil, um den sich diese Sparzeit durch den Zuwachs von Zins und Zinseszins vermindert, soll unberücksichtigt bleiben. Sparen zwei gemeinsam, um dieses Ziel zu erreichen, so ist bereits nach 10 Jahren die Summe von 20 000 RM. vorhanden, und einer der beiden kann sein Haus bauen. Für den zweiten müssen sie weitere 10 Jahre sparen, und er bekommt sein Haus nicht eher, als hätte er allein gespart.

Dieses Prinzip, daß durch gemeinsames Sparen der Mitglieder ein Teil schon früher das zum Bauen notwendige Kapital bekommen kann, wurde von vielen anderen Organisationen übernommen, und Bausparkassen entstanden in stattlicher Anzahl. Das Vorbild dieser deutschen Bausparkassen sollten Gebilde der Baufinanzierung in angelsächsischen Ländern sein, die „building societies". Bei einem genaueren Vergleich dieser beiden Einrichtungen kann man höchstens feststellen, daß ihnen das Sparen gemeinsam ist und die Art der Verwendung dieser Gelder zu Bauzwecken, speziell Eigenheimen. Im übrigen weisen sie aber starke Verschiedenheiten auf. Einmal im Kundenkreis: Die building societies, soweit sie heute von maßgebendem Einfluß sind, unterscheiden zwischen Sparern und Darlehnsnehmern. Beide Gruppen sind nicht unbedingt identisch. Es kann jemand Sparer sein, ohne gezwungen zu werden, ein Darlehn zu nehmen, und umgekehrt. Der zweite Gegensatz liegt im Zins. Sowohl die Höhe der Sparzinsen als auch die der Darlehnszinsen bewegt sich ganz im Rahmen des Handelsüblichen. Alexander Block vertritt den Standpunkt, daß diese building societies in ihrer

heutigen Form weniger eine Selbsthilfe kapitalschwacher Bevölkerungsschichten bedeuten, als vielmehr das in jenen Ländern weniger ausgebildete Hypothekenbankwesen ersetzen.

Um es noch einmal zu wiederholen: Das Charakteristische der deutschen Bausparkassen liegt darin, daß Sparer und Darlehnsnehmer in einer Personengemeinschaft vereinigt sind, und daß sie sich mit dem geringen Zinsfuß — im Anfange gab es sogar Kassen, die unverzinsliche Darlehen gewährten — außerhalb des normalen Geldverkehrs bewegen. Dabei ist das Ziel aller Bausparer nicht das „Sparen", sondern das „billige Darlehn". Jedes Mitglied hat ein Interesse daran, möglichst bald das Geld zu bekommen. Nun liegt es im Wesen dieser Sparform, daß nur ein kleiner Teil das Geld sofort bekommen kann, der Rest warten muß. Wie lange? Das ist verschieden, je nach dem abgeschlossenen Vertrage, der wieder auf dem zugrunde liegenden Sparsystem beruht. Ja, ist denn das Geld, das man nach 38 Jahren ausgezahlt bekommt, wirklich noch so „billig"? Wohl kaum, denn bei Einzahlung der Beträge auf ein Sparkonto oder sonstiger Anlage zu dem normalen Zinsfuß wäre dieser Betrag in einem kürzeren Zeitraum erreicht worden. War doch die Differenz zwischen dem Zinssatz der Bausparkassen und der übrigen Sparkassen für eingezahltes Geld in den ersten Jahren des Bestehens dieser Einrichtungen bisweilen 5 und beträgt auch heute noch 3 Prozent. Ein wirklich niedrig zu verzinsendes Darlehn bekommt nur jenes Mitglied, dem schon nach kurzer Wartezeit das Geld ausgezahlt wird. Es erhält es auf Kosten jener anderen, die warten müssen.

Die Zuteilung der Gelder wird so vorgenommen, daß in dem Augenblick, in dem genügend Beiträge eingezahlt worden sind, die zur Verfügung stehende Summe ausgelost wird. Oder man wendet eine Methode an, die dem sozialen Prinzip widerspricht, das die Bausparkassen zum Leitmotiv ihrer Bewegung erhoben haben: Unterstützung der finanziell schwachen Wohnungsuchenden. Bei dieser Art der Zuteilung hat jener eine bevorzugte Stellung, der Sonderzahlungen zu leisten bereit ist.

Solange die Bewegung neu war, konnte die Verteilung der Mittel, da ja ständig neue Mitglieder zuströmten und dadurch große Summen aus den Beiträgen zur Verfügung standen, nach der Nummer der Eintragung vorgenommen werden. Je mehr aber der Zustrom versiegte oder sich in engen Grenzen bewegte, um so stärker machte sich für den einzelnen Sparer die Wartezeit bemerkbar. Was eine Wartezeit von 10, 20 Jahren oder gar noch längerer Zeit bedeutet, ist doch wohl leicht einzusehen. Die Verhältnisse, unter denen ich heute den Vertrag abgeschlossen habe, werden nach 20 Jahren wohl kaum die gleichen sein. Ob ich überhaupt in der Lage sein werde, die Beiträge eine derartig lange Zeit zu entrichten, ist auch nicht sicher. Die Möglichkeit, vom

Vertrage zurückzutreten, ist zwar vorhanden, aber die Bausparkassen haben sich gegen derartige Vorkommnisse hinreichend gesichert. Lange Kündigungsfristen und noch längere Fristen für die Rückzahlung der geleisteten Beiträge erschweren den Entschluß, das Vertragsverhältnis zu lösen. Hinzu kommt noch der Reiz, eventuell bei der nächsten Verteilung wie bei einem Lotteriespiel das Glück zu haben, ein Darlehn zu bekommen.

Es handelt sich bei diesen Verträgen um sehr langfristige. Aus diesem Grunde ist es wichtig, daß die Kassen bei der Auswahl der Mitglieder auf die Leistungsfähigkeit und spätere Kreditwürdigkeit großen Wert legen.

Die Unkosten der Bausparkassen werden einmal gedeckt durch die Differenz der Debet- und Kreditzinsen; soweit diese nicht ausreichen, muß aus den Sonderzahlungen der bevorzugten Mitglieder das Geld aufgebracht werden, oder es wird bei Abschluß des Vertrages eine Verwaltungsgebühr erhoben. Diese Form ist vor allen Dingen bei jenen Kassen notwendig, die zinslose Darlehen gewähren. Die Unkosten einer Bausparkasse setzen sich aber nicht allein aus Verwaltungskosten zusammen, sondern darüber hinaus müssen große Beträge für die Werbetätigkeit, Reklame, Agentenprovision gezahlt werden. Der Umfang dieser Kosten steigt einmal mit dem Nachlassen des Zuwachses, ferner mit dem Steigen der Konkurrenz. Da einige Kassen über den Rahmen ihrer Mittel hinaus die Werbetätigkeit führten und ferner bei der Aufstellung ihrer Sparpläne zu optimistisch vorgingen, führte das zu Mißständen und zum Bankerott einiger Institute. Um die Sparer vor ähnlichen Ereignissen zu schützen, griff der Staat ein und unterstellte alle Kassen ähnlich wie die Versicherungsanstalten der Aufsicht des Reichsaufsichtsamts für Privatversicherungen. Diese Behörde hat die Aufgabe, den Stand der einzelnen Bausparkassen zu prüfen und allen zweifelhaften die Ausübung des Geschäfts zu verbieten. Ferner muß sie darauf achten, daß die aufgestellten Sparpläne wirklich eingehalten werden.

Die Frage, ob die Bausparkassen auch in Zukunft ihre Daseinsberechtigung behalten werden, ist nicht eindeutig zu beantworten. Bei Rückkehr von Verhältnissen, die etwa der Vorkriegszeit entsprechen, vor allen Dingen bei Senkung des durchschnittlichen Zinsfußes auf das Vorkriegsmaß, dürfte ein wesentlicher Anreiz für die Bausparkassen verloren gehen. Bei anhaltender Wirtschaftsdepression wird das Neugeschäft dieser Gesellschaften nicht unerheblich leiden. Die Unsicherheit, regelmäßige Beiträge zu leisten — und gerade die Regelmäßigkeit der Beiträge ist ja eine zwangsläufige Voraussetzueng für die Zahlung der Darlehen —, bildet die eine Gefahr, die andere liegt in der Kreditwürdigkeit der Darlehnsnehmer. Um möglichst viele Mitglieder zu bekommen, haben die Kassen nicht genügend geprüft, ob auch hier die

nötige Garantie gegeben ist, denn nach dem Inhalt des Vertrages sind die Kassen verpflichtet, jedem das Geld zu zahlen, auf den das Los fällt. Gewiß sind die Kassen durch Eintragung einer Hypothek gesichert, aber gerade in Zeiten starker Depression ist es schwierig, das zu übernehmende Grundstück günstig zu verwerten. Hinzu kommt, daß durch die Übernahme von Grundstücken in den Geschäftsbetrieb des Unternehmens ein Moment hineingetragen wird, das dem Wesen dieses Gewerbezweiges nicht entspricht, denn die Bausparkasse ist ein Kreditvermittlungsinstitut und kein Immobiliengeschäft.

Neben diesen privaten Kassen haben auch die öffentlichen Sparkassen sich diesem Zweig des Geldgeschäfts gewidmet, allerdings mit dem Unterschiede, daß sie nicht das ganze Kapital zum Bau des Hauses aus den Geldern, die auf Grund von Bausparverträgen zusammenkommen, zur Verfügung stellen, sondern nur einen Teil damit finanzieren, während sie 40 Prozent der Bausumme als Hypothek aus ihrem sonstigen Vermögen, allerdings zu höherem Zinsfuß, gewähren. Hier besteht daher für den Bausparer die Möglichkeit, schneller in den Besitz des Geldes zu gelangen. Er muß aber das Gesamtkapital etwas höher verzinsen.

Bei der Beschreibung der Finanzierung der Bautätigkeit, insbesondere des Wohnungsbaues, soll noch ein System besprochen werden, das von Gottfried Feder vorgeschlagen und in Form eines Gesetzentwurfs dem Reichstag in der zweiten Wahlperiode 1924 vorgelegt wurde. Der Gedankengang dieser Finanzierungsmethode geht von folgenden Erwägungen aus:

Es herrscht in Deutschland eine große Wohnungsnot, der im eigenen Lande die nötigen Arbeitskräfte und auch das geeignete Baumaterial zur Beseitigung dieses Übelstandes gegenüberstehen. Woher kommt es nun, daß es bis zum Augenblick nicht gelungen ist, die brachliegenden Kräfte zu benutzen, um das Elend zu beseitigen? Abgesehen von der Wohnungsproduktion mit Hilfe von Hauszinssteuermitteln, die nur teure Wohnungen errichten konnte und dadurch den ärmeren Schichten keine Besserung ihrer Wohnungsverhältnisse brachte, liegt der Grund in der Zinshöhe. Will man also bauen und vor allen Dingen der privaten Initiative einen Anstoß zum Bauen geben, so müssen Mittel und Wege gefunden werden, um die Produktion von dieser „Knechtschaft" des Zinses zu befreien. Dieser Weg besteht in der Schaffung von Bau- und Wirtschaftsbanken. Ihre Aufgabe besteht in der Ausgabe von Bauscheinen in der juristischen Form von Inhaberpapieren, die auf Goldmark lauten, und deren Stückelung so vorzunehmen ist, daß diese Scheine im täglichen Verkehr umlaufen können.

Die Ausgabe dieser Noten erfolgt an baulustige Unternehmer, die reale Mittel als Sicherheit der Bank verpfänden können, in der Haupt-

sache vorhandenen unbelasteten, baureifen Boden. Der Unternehmer hat ferner Plan, Kostenberechnung usw. des auszuführenden Baues der Bank einzureichen, damit diese eine Prüfung hinsichtlich der Zweckmäßigkeit und Wirtschaftlichkeit des Bauvorhabens vorzunehmen vermag. Soll der auszuführende Bau etwa 80 000 RM. kosten, der Wert des vorhandenen Bodens und das eigene Kapital 20 000 RM. betragen, so werden dem Unternehmer nach Verpfändung dieses immobilen Kapitals zunächst 20 000 RM. in Bauscheinen zur Verfügung gestellt. Ist dieses Geld verbraucht, so wird ihm in gleicher Höhe ein neues Darlehn gewährt, für dessen Sicherheit der mit den zuerst geliehenen Bauscheinen ausgeführte Bau haftet. Diese Ausgabe von neuen Darlehen wiederholt sich bis zur Fertigstellung des Bauwerks.

Die ausgegebenen Scheine sind daher stets gedeckt. Die Sicherheit ist insbesondere deswegen günstig, weil auf Grund der erlassenen Vorschriften zwar das gesamte Gebäude einschließlich Grund und Boden für die Summe haftet, tatsächlich aber die Bank Scheine nur ungefähr in Höhe von drei Vierteln der erforderlichen Bausumme ausgegeben hat, wenn man 25 Prozent Eigenkapital als notwendig zur Erlangung eines Kredits voraussetzt. Die Verwaltungskosten der Bank werden durch einen geringen Zuschlag gedeckt.

Diese Scheine benutzt der Bauunternehmer zur Bezahlung der Arbeitslöhne, Materialien usw. Das setzt voraus, daß der Arbeiter mit diesen Scheinen sich das verschaffen kann, was er zum Leben braucht, oder, anders ausgedrückt, daß der Verkehr diese Scheine wie Geld behandelt. Die so in den Verkehr gekommenen Scheine finden ihren Rückweg zur Bau- und Wirtschaftsbank dadurch, daß der Vermieter verpflichtet ist, durch Rückzahlung in Bauscheinen das geliehene Kapital zu amortisieren, nicht zu verzinsen. Feder schlägt als Amortisationsquote 5 Prozent vor. In der ersten Zeit, in der die Scheine erst zu kursieren beginnen, wird der Vermieter möglicherweise nicht gleich die notwendigen Mengen in seine Hand bekommen, um die fälligen Raten zu bezahlen; bis dahin soll er seinen Verpflichtungen durch Zahlung in gesetzlichen Zahlungsmitteln nachkommen.

Diese in ihrem Gedankengang verblüffend einfache Lösung eines sehr schwierigen Problems ist bis jetzt noch nicht verwirklicht worden.

Zunächst ist auch dies eine Form der Finanzierung, die außerhalb des Rahmens der üblichen Methoden liegt, und die dennoch, weil auch die Bauwirtschaft kein selbständiges, von den übrigen Gewerben losgelöstes Wirtschaftsobjekt darstellt, Rückwirkungen auf das gesamte Wirtschaftsleben ausüben muß. Diese Rückwirkungen liegen in den engen Beziehungen zwischen Bauscheinen und Banknoten. Soll wirklich der Bauschein im Verkehr wie Geld behandelt werden, so setzt das voraus, daß Bauscheine gegen Banknoten eingetauscht werden können.

Diese Einlösungspflicht aller öffentlichen Kassen den Bauscheinen gegenüber verlangt auch Feder. Damit muß auch der Reichsbank als Hüterin unserer Währung ein maßgebender Einfluß auf diese Banken eingeräumt werden, damit nicht bei zu starker Emission eine übermäßige Inanspruchnahme der Reichsbank hervorgerufen wird und auf diesem Wege eine Gefahr für die Banknoten entsteht und eventuell eine neue Inflation beginnt.

Diese Gefahr einer Inflation erkennt Feder nicht an. Inflation sei doch nur möglich, wenn Geldmengen in den Verkehr gelangen, denen keine effektiven Werte gegenüberstehen. Hier aber könnte davon keine Rede sein, da die Ausgabe der Bauscheine ja erst nach geleisteter Arbeit erfolge. Dieser Ansicht ist entgegenzuhalten, daß nicht die Deckung schlechthin maßgebend ist, sondern daß eine Bank nach dem Grundsatz der Liquidität bei der Gewährung von Krediten vorgehen muß. Die Bau- und Wirtschaftsbank gewährt langfristige Darlehen durch Ausgabe von Inhaberpapieren, die ihr jederzeit zur Einlösung vorgelegt werden können. Einlösen, d. h. umwechseln in Geld kann sie die Scheine nicht, da sie von keiner Seite Geld bekommt; sie wird illiquide, damit verliert sie ihre Kreditwürdigkeit, und im Zusammenhang damit sinkt der Wert ihrer Scheine. Das Beispiel John Laws und der Assignaten zeigt zur Genüge die Unmöglichkeit, Banknoten, d. h. im höchsten Maße liquide Schulden, durch Immobilien zu decken.

Das Verfahren dieses Banksystems mit unseren Hypothekenbanken zu vergleichen, ist nicht möglich. Die ausgegebenen Pfandbriefe sind nicht jederzeit einlösbar, sondern werden ausgelost und zurückbezahlt parallel zum Fälligwerden der auf Zeit gewährten Hypotheken. Hier ist also eine Deckung nach dem Grundsatze der Liquidität vorhanden. Es ist auch nicht dasselbe, ob man Eigentümer eines Hundertmarkscheines ist oder eines Pfandbriefes über 100 RM. Die Wertbewegungen beider haben verschieden geartete Ursachen, die Kursbewegungen an der Börse zeigen das.

Der Verkehr wird diese Scheine annehmen und sie wie Geld behandeln, solange eine Unterscheidung zwischen beiden an den öffentlichen Kassen nicht gemacht wird und man daher die Möglichkeit hat, jederzeit Bauscheine gegen Banknoten einzutauschen. Der einzelne Bürger wird sie aber nicht deswegen annehmen, weil er überhaupt bereit ist, kritiklos jeden Schein anzunehmen, den der Staat ihm als Geld offeriert. Es kann nicht geleugnet werden, daß diese Bauscheine die Möglichkeit einer Inflation bieten. Sind sie einmal ausgegeben, so finden sie ihren Weg zur Ausgabestelle nicht so rasch wieder zurück und belasten den Verkehr. Feder glaubt, daß diese baren Summen nicht sehr groß sein werden, der Hauptteil werde durch bargeldlose Zahlungen getätigt werden. Abgesehen davon, daß auch vom Giralgeld Inflationen ihren Ausgang nehmen können, so darf doch nicht vergessen

werden, daß beim Bau der Lohnanteil oft bis zu 50 Prozent der Gesamtsumme ausmacht und dieser notwendigerweise in bar ausgezahlt werden muß, da der einzelne Maurer sich mit dem Giralgeld noch nicht so sehr befreundet hat.

Aber abgesehen von der Inflationsgefahr ist gar nicht einzusehen, inwiefern der Zins durch Ausgabe von Bauscheinen beseitigt wird. Nimmt man das angenommene Beispiel: Für 80 000 RM. sollte ein Haus gebaut werden mit 8 Dreizimmerwohnungen, wenn man die durchschnittlichen Kosten einer Dreizimmerwohnung mit 10 000 RM. ansetzt. Die Miete soll für eine derartige Wohnung in dem alten Wohnungsbestande etwa 100 RM. im Monat betragen; der Mietsertrag diese Hauses beläuft sich daher jährlich auf 9600 RM. Die Amortisationssumme beträgt bei 5 Prozent der geliehenen 60 000 RM. 3000 RM., 10 Prozent betragen die allgemeinen Unkosten, wie Verwaltung, Instandsetzung usw., = 960 RM. Es bleibt dem Bauunternehmer ein Rest von jährlich 5820 RM., das bedeutet eine Verzinsung seines Eigenkapitals von 29,2 Prozent. Man kann diesen Satz nicht als sehr gering bezeichnen. Daß er seine Wohnungen vermieten wird, daran kann gar nicht gezweifelt werden. Begnügt er sich mit 20 Prozent Verzinsung, so wird er jede Konkurrenz schlagen können. Will man, um das zu verhindern, die Amortisationsquote so hoch berechnen, daß durch sie die Mietserträge verbraucht werden, so wird das Haus schneller amortisiert, und der Eigentümer findet bis zur Baufälligkeit des Hauses noch genügend Zeit, um sich eine hinreichende Verzinsung seines Kapitals zu sichern.

Die andere Form, von vornherein die Mietshöhe in derartig finanzierten Häusern niedrig zu bemessen, ändert an der Entstehung der Zinsen nichts, gewährt sie nur dem anderen Partner des Mietsvertrages, zwar nicht direkt in Form eines Vermögenszuwachses, wohl aber durch Ersparung jenes Teiles der Mietsausgaben, den er für eine Wohnung gleichen Typs in einem alten Hause hätte aufbringen müssen.

Jeder sozial denkende Mensch wird darauf zur Antwort geben, daß die einzelne Familie niemals bei ihrem kleinen Einkommen sich eine derartige Wohnung hätte leisten können; sie wendet vielleicht die selben Barbeträge auf wie in der früheren Wohnung, nur daß sie bedeutend besser untergebracht ist. Das mag stimmen. Aber in diesem Augenblick ist der Bauscheinemission überhaupt keine Grenze mehr gesetzt. Was dem einen recht ist, ist dem anderen billig. Und eine starke Steigerung der Bauproduktion Hand in Hand mit einer sich stetig vermehrenden Bauscheinsumme (nur etwa 5 Prozent fließen im Jahr an die Bank zurück) soll keine Inflationsgefahr bedeuten? Man braucht dem ja nur gegenüberzustellen, daß in der gleichen Zeit die Produktion in den übrigen Gewerbezweigen, besonders in der Landwirtschaft, nicht

zugenommen hat, diesen Konsumgütern daher größere Geldmengen gegenüberstehen.

Gewiß, Feder denkt sich diese Einrichtung nur als Übergangserscheinung, nur um die drückendste Wohnungsnot zu beseitigen. Aber wenn die Ausgabe von vornherein beschränkt werden soll, dann wird es doch wohl besser sein, der Reichsbank die Ausgabe von Noten zu überlassen, die sie ja ebenfalls als zinsloses Darlehn den Bauunternehmern zur Verfügung stellen kann, als einer neuen Stelle in einer anderen Form ein Notenemissionsrecht zu gewähren, denn darauf läuft ja die Ausgabe der Bauscheine hinaus. Die Bau- und Wirtschaftsbank kann nicht den Überblick über die gesamte Wirtschaft erlangen, wie ihn die Reichsbank besitzt, da sich ja ihre Tätigkeit nur auf ein gewisses Gewerbe beschränkt. Hinzu kommt noch eine rein technische Frage: Wer soll das Darlehn bekommen? Wird nur eine geringe Menge von Bauscheinen ausgegeben, so werden sich Härten und gewisse Ungerechtigkeiten nicht vermeiden lassen, denn der als Sicherheit verlangte Boden wird in sehr vielen Fällen vorhanden sein, scheiterte doch bisher in der Hauptsache die Bauausführung am mangelnden Baukapital.

3. Auf dem Gebiete der Bodenpolitik.

Um das Bauen in genügender Weise zu verbilligen, genügte die Bereitstellung billigen Kapitals nicht. Man mußte zu weiteren Maßnahmen greifen. Dazu gehörte einmal die Verbilligung des Baulandes, ferner die Herabsetzung der Verwaltungsgebühren, Steuererleichterung und Rationalisierung des technischen Vorganges.

Um zu verhindern, daß die Mietspreise durch eine zu hohe Belastung des Gebäudes und durch den Anteil des Preises für den Boden unnötig verteuert würden, mußte man die Bodenspekulation beseitigen, zum mindesten vermindern. Die Entstehung der Bodenrente in den Städten beruht auf dem Anwachsen dieser Gemeinden. Dadurch wird es notwendig, immer mehr ursprünglich landwirtschaftlich genutzten Boden in baureifes Land zu überführen. Vor dem Kriege übernahmen diese Aufgabe die gewerbsmäßigen Bodenspekulanten. Sie kauften dem Bauern sein vor der Stadt gelegenes Land ab, meist schon zu einem etwas erhöhten Preise gegenüber dem Werte als landwirtschaftlich genutzte Fläche, und warteten nun, bis die Expansion der Stadt ihr Gelände erreichte. Dann gingen sie dazu über, das Land aufzuteilen und zu verkaufen. Aus der Preisdifferenz zwischen dem Ankauf und Verkauf erzielten sie ihren Gewinn. Wenn auch mit dem Anwachsen der Städte, insbesondere der Großstädte, seit den siebziger Jahren des vorigen Jahrhunderts jede Gemeinde an Ausdehnung zunahm und mithin der Wert der umliegenden Ländereien steigen mußte, so war doch die Bodenspekulation nicht ohne Risiko. Einmal war es nicht von vornherein sicher, in welcher Richtung die Entwicklung vor sich gehen würde,

dann war das Wachsen der Städte kein gleichmäßiges; man wußte nicht, wann das erworbene Land günstig verkauft werden konnte. Auf jeden Fall war auf einen ungewissen Zeitraum das investierte Kapital gebunden und brachte keine Zinsen, denn den erworbenen Boden ließ man entweder brachliegen, oder allenfalls verpachtete man ihn zu geringen Preisen an Laubenkolonisten.

Gegen diese Form des Gelderwerbes aus der Entstehung der Bodenrente ist von den verschiedensten Organisationen wirtschaftlicher und politischer Natur von jeher Einspruch erhoben worden. Als Beispiel sollen nur die Bodenreformer erwähnt werden. Man verlangt, daß diese Wertsteigerung des Grundstücks, da sie nicht das Verdienst eines einzelnen Menschen oder einer bestimmten Gesellschaft ist, der Allgemeinheit zukommen solle. Durch Besteuerung des in Frage kommenden Bodens soll dieses Ziel erreicht werden.

Nach dem Kriege wurde diese Forderung der Bodenreformer durch die Einführung der Wertzuwachssteuer erfüllt. Um aber im Einzelfall billigen Boden zu besitzen, gingen die Kommunen, insbesondere die Großstädte, dazu über, für Bauland geeigneten Boden selber zu erwerben, um ihn dann an Interessenten zu günstigen Preisen wieder abzugeben. Um zu verhindern, daß diese Spekulation mit dem erworbenen Land treiben, behielt sich die öffentliche Hand durch dingliche Sicherung, z. B. Eintragung eines Vorkaufsrechts, und durch baupolizeiliche Vorschriften weitgehenden Einfluß auf die Verfügungsgewalt über den Boden vor.

Um möglichst viel Geld aus dem Verkauf der Grundstücke zu erzielen, hatten die Bodenspekulanten vor dem Kriege zwei Wege beschritten. Sie stellten Baupläne auf, die ein Freilassen von Grünflächen erschwerten und möglichst viele Eckgrundstücke enthielten, die im Preise günstiger abschnitten (Eberstadt definiert den Bebauungsplan als „eine Gelegenheit, Eckbaustellen herauszuschneiden", a. a. O. S. 239), ferner dadurch, daß sie dem Bauherrn geradezu die Art der Bebauung vorschrieben. Die Methode war folgende: Hatte man das Land erworben und aufgeteilt, so legte man einige Straßen an und errichtete an der der Stadt abgelegenen Grenze des Landes einige Häuser. Da die baupolizeilichen Vorschriften vor dem Kriege hinsichtlich der Ausnutzung des Bodens dem Unternehmer sehr weiten Spielraum ließen, so konnte der Spekulant (mit Ausnahme der westlichen Teile der Stadt) an der beschriebenen Stelle die ersten Mietskasernen errichten. Diese Häuser trieben den Preis der umliegenden Bodenteile in die Höhe, denn ihre Rente bildete gewissermaßen den Grenzwert des Bodens.

Die Frage, ob diese Bodenrente zu billigen sei, vor allen Dingen das Problem, ob es haltbar ist, daß hier einigen Privaten Gewinne in den Schoß fallen, deren Entstehen von der Entwicklung der Städte

abhängig ist, und deren Höhe wiederum bedingt ist durch die Lage des Grundstücks zur Stadt, durch die Verkehrsbedingungen zum Wirtschaftszentrum und von der Beschaffenheit des Bodens als Baugrund, mag hier unerörtert bleiben. Es ist im tiefsten Wesen ein ethisches Problem und aufs engste mit der allgemeinen Anschauung über das Privateigentum verbunden. Ihren äußeren Niederschlag findet diese Anschauung in der Rechtsordnung. Solange aber die Rechtsordnung diese Möglichkeiten nicht ausschließt, und solange die Allgemeinheit am Privateigentum am Boden festhält und an der freien Verwertungsgewalt, so lange nutzen alle Betrachtungen über diese Art der Bereitstellung von Land für Bauzwecke sehr wenig.

Konnte daher die Obrigkeit die Bodenspekulation nicht schlechthin verbieten, so suchte sie die Gewinne zu schmälern. Sie senkte den Wert des Grundstücks durch Verordnungen über die Art der Bebauung, die eine völlige Ausnutzung des Bodens zu diesem Zwecke nicht mehr zuließen. Die Kommunen, insbesondere die Großstädte, gingen aber in großem Umfange dazu über, den Ankauf ländlichen Bodens selbst in die Hand zu nehmen; sie trieben Bodenvorratswirtschaft, kauften den noch landwirtschaftlich genutzten Boden auf, um ihn, wenn Bedarf an neuem Bauland vorhanden war, zu billigen Preisen abzugeben. Dieser an und für sich gute Gedanke, auf diese Art das Bauen zu verbilligen, hat aber doch einige Gefahren, die dann besonders deutlich in Erscheinung treten, wenn der Umfang dieser Bodenkäufe etwa zu groß wird, und wenn ferner die Hauptursache, die die Wertsteigerung des städtischen Bodens bedingt, in ihrer Wirkung schwächer wird oder ganz entfällt.

Diese Ursache ist das Wachsen der Städte durch die Bevölkerungsvermehrung. Da aber, wie schon gesagt wurde, die Tendenz der Bevölkerung, sich zu vermehren, nachgelassen hat und für die Großstädte die Zunahme um 1930 als abgeschlossen gelten muß, so fehlt für die Entstehung solcher Bodenrente der Grund.

Allerdings darf man nicht vergessen, daß wohl das Wachsen der Städte nachgelassen, dafür aber die Bestrebung sich bemerkbar gemacht hat, die Hochhäuser zu verlassen und außerhalb der Stadt in kleinen Eigenheimen mit einem Garten zu leben. Um diese Entwicklung zu begünstigen, boten die Gesetze doch andere Möglichkeiten, als mit Hilfe von Stadteinnahmen große Ländereien aufzukaufen. Dieses Verfahren ist besonders dann abzulehnen, wenn man die Kommune als eine Verwaltungsbehörde auffaßt und nicht als einen wirtschaftlichen Betrieb. Durch den Ankauf von Ländereien zu Bauzwecken und damit zu höheren Preisen, die aber nicht sofort der Bebauung nutzbar gemacht werden können und daher weiterhin ihrem ursprünglichen Zwecke, der Landwirtschaft, entsprechend genutzt werden müssen, übernehmen die Kom-

munen ein Risiko, das ihrer normalen Verwaltungstätigkeit fremd ist und schon aus diesem Grunde vermieden werden muß.

Welches sind nun die Vorschriften, die es ermöglichen, im Bedarfsfalle Boden zur Verfügung zu stellen? Eine Verordnung und vier Gesetze, die je nach dem Zwecke, dem der Boden dienen soll, zur Anwendung gebracht werden können. Sie alle enthalten Vorschriften über die Enteignung. Es sind dies:

1. die Reichsverordnung zur Behebung der dringendsten Wohnungsnot vom 15. Januar 1919 mit Änderungen auf Grund der Verordnung vom 9. Dezember 1919;
2. das Reichssiedlungsgesetz vom 11. Mai 1919;
3. das Festungsenteignungsgesetz vom 27. April 1920;
4. das Reichsheimstättengesetz vom 10. Mai 1920.

Der § 1 der Reichsverordnung bestimmt, daß bei Enteignung eine angemessene Entschädigung zu zahlen sei. Angemessen kann doch wohl nur bedeuten: die jeweilige Behörde habe den Preis zu zahlen, der ortsüblicherweise für den Boden entrichtet wird, der seinem bisherigen Verwendungszwecke entspricht. Aus Billigkeitsgründen kann dem Landwirt ein gewisser Zuschlag gewährt werden, den auch der Bodenspekulant entrichten muß. Daß es nur so gemeint sein kann, folgt aus dem Wort „angemessen“, während die alten Enteignungsvorschriften von einer völligen Entschädigung sprechen.

Hatte einmal die öffentliche Hand zu niedrigen Preisen Boden zur Verfügung gestellt, so mußte sie weiter ihr Augenmerk darauf richten, daß der Boden in der Hand des neuen Besitzers nicht zu spekulativen Zwecken mißbraucht wird, mit anderen Worten: der Staat wollte auch weiterhin einen maßgeblichen Einfluß auf die Verfügungsgewalt über den Boden behalten. Hirtsiefer zählt sieben verschiedene Formen dieser Schutzmaßnahmen auf (a. a. O. S. 255), nämlich:

1. das Vorkaufsrecht,
2. die Inanspruchnahme des bei einem späteren Verkauf erzielten Gewinnes oder eines Teiles davon,
3. Nutzungsbeschränkungen,
4. das Wiederkaufsrecht, ferner als besondere Rechtsform des Kaufes
5. den Rentengutskauf sowie als besondere Form des Bodenbesitzrechtes
6. das Erbbaurecht und endlich
7. das Heimstättenrecht.

Alle diese Rechte, die ihre Sicherung durch Eintragung in das Grundbuch erhalten, haben, wie schon erwähnt, den Zweck, die Bodenspekulation zu verhindern. Es sind juristische Formen, deren Besprechung sich an dieser Stelle erübrigt; nur auf das Heimstättenrecht

soll noch näher eingegangen werden. Es beruht auf dem Gesetz vom 10. Mai 1920. Dieses besagt in großen Zügen folgendes:

Der Heimstätter wird Eigentümer des Bodens (im Gegensatz zum Erbbaurecht, denn hier wird der Erbbauberechtigte nur Eigentümer des Gebäudes). Er kann das Grundstück aber nur an die Ausgeber der Heimstätte, welches in der Hauptsache Länder und Gemeinden sind, verkaufen, und zwar zu einem Preise, der bei Bestellung des Heimrechtes in das Grundbuch eingetragen wird. Dieser Preis umfaßt nur den Bodenwert des Grundstücks. Es wird also eine scharfe Trennung zwischen Bodenwert und Gebäudewert durchgeführt, so daß eine spekulative Ausnutzung des Bodens nicht möglich ist.

Die Heimstätte soll aber auch erhalten bleiben. Daher bestimmen die §§ 21 und 22 des Reichsgesetzes, daß die Eigenschaft als Heimstätte nur mit Zustimmung der obersten Landesbehörde gelöscht werden kann. Das Land hat ferner neben der des Ausgebers seine Zustimmung zu geben bei Teilung, Vergrößerung oder Veräußerung. Die Vorteile, die Hirtsiefer dieser Heimstätte beimißt, sind drei:

1. Zwangsvollstreckung wegen persönlicher Schuld des Heimstätters ist nicht möglich;
2. der Heimstätter darf eine zweite kleinere Familienwohnung darin aufnehmen;
3. alle Geschäfte und Verhandlungen, die zur Begründung der Vergrößerung von Heimstätten erforderlich sind, sind von allen Gebühren, Stempelabgaben und Steuern des Reiches, des Landes und sonstiger Körperschaften befreit.

Die Vorteile, die die Punkte 2 und 3 gewähren, sind von nicht zu unterschätzender Bedeutung. Hirtsiefer betont, daß allein die Ersparnisse an Steuern, Gebühren usw. für die einzelne Heimstätte 400—500 RM. betragen.

Ob der erste Punkt wirklich einen so großen Vorteil bietet, ist nicht ohne weiteres einzusehen. Die Heimstätte ist meist das einzige Vermögen, das der Eigentümer besitzt. Das ergibt sich, wenn man den Kreis jener Leute betrachtet, aus denen sich die Heimstätter rekrutieren: Wartegeldempfänger, Beamte i. R. oder sonstige Rentenempfänger, die ihre Rente kapitalisieren lassen und mit Hilfe dieses Geldes sich ein Eigenheim unter der juristischen Form einer Heimstätte erwerben. Nun sieht das Reichsgesetz mehrere Gruppen von Heimstätten vor: Wohnheimstätten, die neben einem Einfamilienhaus einen kleinen Nutzgarten umfassen, und Wirtschaftsheimstätten. Bei letzteren soll einer Familie aus der Bewirtschaftung eines ländlichen oder gärtnerischen Anwesens der nötige Lebensunterhalt geboten werden. Gerade diese Familien werden, um Meliorationen durchführen zu können, Ausbauten vorzunehmen, Kunstdünger, Saatgut zu kaufen usw.,

ohne Kredit aufzunehmen, wohl kaum auskommen. Kredit ist aber um so bequemer und zu günstigeren Bedingungen zu bekommen, je größer die Sicherheit ist, die der Kreditnehmer bieten kann. Er wird daher für einen Heimstätter nur schwer zu bekommen sein.

Die Heimstätte, die dem Eigentümer eine gewisse Sicherheit bieten und ihm ein ruhiges Leben gewährleisten soll, ist kein höchstpersönliches Recht des Heimstätters, sondern sie ist objektiv dinglich, unmittelbar mit dem Grundstück verbunden. Das geht einmal aus der Tatsache hervor, daß das Grundstück erst durch die Eintragung in das Grundbuch Heimstätte wird, dann aber auch aus dem Recht des Ausgebers, eine Kontrolle über die Heimstätte auszuüben. Man kann den Heimstätter als einen Verwalter auffassen. Bei grober Mißwirtschaft, bei Veräußerung von Teilen des Grundstücks und ähnlichen Handlungen, die den Bestand der Heimstätte gefährden können, kann der Ausgeber von seinem Heimfallsrecht Gebrauch machen. Er hat ferner ein Vorkaufsrecht, falls der Heimstätter an Nichtverwandte verkauft.

Das Land, das für diese Heimstätten zur Verfügung gestellt wurde, sollte einmal aus dem Besitz von Reich, Ländern und Gemeinden genommen werden. War nicht genug Boden im Eigentum dieser Behörden, so konnten durch Ortssatzung Reichsheimstättengebiete abgegrenzt werden. Damit wurde von vornherein der Preis für das so abgegrenzte Gebiet niedrig gehalten.

Zu den Maßnahmen, die eine Verbilligung des Bodens bezwecken, traten noch andere, die das Bauen erleichtern sollten. Dahin gehörte und gehört die Herabminderung der Verwaltungskosten, nämlich:

1. der Straßenkosten,
2. der Straßenanschlüsse (Verringerung der Anliegerbeiträge),
3. steuerliche Erleichterungen,
4. Herabminderung von Gebühren usw.

Zunächst sollten durch Neubauten die Baulücken an schon bebauten Straßen ausgefüllt werden. Diese Straßen, die vor der Inflation fertiggestellt worden waren, waren durch die Inflation auch gleichzeitig bezahlt worden. Man konnte daher von einer Belastung dieser Grundstücke mit Straßenkosten absehen.

Darüber hinaus galt es, bei Planung von Neubaustellen die Straßenkosten zu senken. Es ist doch nicht nötig, in jeder Straße eine Verkehrsstraße erster Ordnung zu sehen und zu verlangen, daß sie der ganzen Breite nach gepflastert wird. Der Gedanke, daß bei zunehmendem Autoverkehr eine Überfüllung der Straßen eintritt, ist vor allen Dingen für Wohngegenden mit Bevölkerung geringer Einkommensklassen ganz abzulehnen.

Bei der Verbilligung der Straßenanschlüsse (Abwässerung, Gasleitung usw.) wurde von den Ländern betont, daß die Gemeinden nur

die tatsächlichen Selbstkosten berechnen sollten. Vor allem sollte man bei der Baubewilligung nicht durch übermäßiges Beharren auf Zahlung den Baulustigen vom Bauvorhaben abbringen. So begrüßenswert eine gute Be- und Entwässerung auch ist, und so unentbehrlich sie für das Mietshaus, vorausgesetzt, daß man auf hygienisch gute Verhältnisse Wert legt, so ist sie nicht unbedingt für Eigenheime mit kleinem Garten erforderlich.

4. Auf dem Gebiete des technischen Fortschritts.

Die Maßnahmen auf diesem Gebiet konnten keine allgemeinen Vorschriften enthalten, sondern der Staat bzw. das Reich mußten durch Unterstützungen den technischen Fortschritt begünstigen. Zu diesem Zwecke wurde die Reichsforschungsanstalt für wirtschaftliches Bauen gegründet, die, mit einem Kapital von 10 Millionen Reichsmark ausgerüstet, Versuchsbauten aufführt, an denen alle Neuerungen einmal auf ihre praktische Verwendbarkeit und Dauerhaftigkeit hin geprüft werden. Die zweite Aufgabe besteht in der Prüfung, ob diese neuen Verfahren, sollten sie dieselben oder gar größere Vorzüge aufweisen wie die althergebrachte Bauweise, auch wirklich ein rentables Bauen zuließen.

Teil B.

Produktionskosten und Produktionsbedingungen.

I. Allgemeines.

Will man die Baukosten für das Reich unter einem einheitlichen Rahmen betrachten, so ergeben sich große Schwierigkeiten. Wohl kein Gewerbezweig weist innerhalb der deutschen Volkswirtschaft so differenzierte Verhältnisse auf wie gerade die Bauwirtschaft. Diese Unterschiede beschränken sich nicht nur auf Stadt und Land und bei den Städten noch enger zwischen Groß-, Mittel- und Kleinstädten, sondern innerhalb des Reiches ist es durchaus nicht völlig gleichgültig, ob die Großstadt östlich oder westlich der Elbe gelegen ist, und ob sie süddeutschen oder norddeutschen Ländern angehört. Die Ursache dieser Erscheinung ist wiederum nicht beschränkt auf einen der Produktionsfaktoren, sondern jeder von ihnen weist örtlich verschieden hohe Kosten auf.

Bei den Löhnen der Arbeiter sind nicht nur tarifliche Unterschiede der verschiedenen Ortsklassen zu berücksichtigen, sondern darüber hinaus muß festgestellt werden, ob in einer Gegend Akkordarbeit bevorzugt wird oder nicht, und ob eine weitgehende Zerlegung des Arbeitsvorganges eingetreten ist oder nicht. In den Großstädten hat der kom-

plexe Maurerberuf eine weitgehende Zergliederung erfahren. Nebenarbeiten des Maurers, wie Putzen, Zementieren usw., werden von Spezialarbeitern ausgeführt, die als Spezialisten eine höhere Entlohnung verlangen, während der Maurer auf dem Lande zu demselben Preise alle Arbeiten ausführen muß. Dazu kommt noch örtliche Leistungsverschiedenheit.

Differenzierung der Bodenpreise nach Ortsgrößenklassen und innerhalb eines Ortes wieder nach der Lage verhindern, daß aus einem Index der Bodenpreise die starken Wertschwankungen dieses Objektes zu ersehen sind. So berichtet uns das Statistische Reichsamt (W. u. St. 1932 S. 801), daß die Preise für einen Quadratmeter Bodenfläche zwischen 5 und 42 RM. in den Großstädten schwanken. Für den Durchschnitt der Jahre 1928—1930 ergaben sich Bodenpreise, auf den Quadratmeter Wohnfläche umgerechnet, in den Gemeinden mit:

100 000 und mehr Einwohnern . .	von	12,73	RM.	je	qm
bis 100 000 " . .	"	10,88	"	"	"
" 50 000 " . .	"	8,97	"	"	"
" 20 000 " . .	"	8,28	"	"	"
" 10 000 " . .	"	7,87	"	"	"
1 500 bis 5 000 " . .	"	9,05	"	"	"

Die Tendenz zeigt ein Fallen der Preise vom Jahre 1930 ab in allen Ortsklassen. Auffallend bei diesen Zahlen sind die hohen Belastungen der Wohnungen in den kleinen Gemeinden mit dem Anteil der Bodenpreise. Sie folgen aus einer Kostenprogression.

Schon aus diesen eben angeführten Gründen ergibt sich, daß auch der Bauindex keinen Anspruch auf Allgemeingültigkeit haben kann. Am Anfang wurde gesagt, nach welchen Grundlagen er berechnet wird. Daraus mag man entnehmen, daß er zutreffend ist für Wohnungen in Mietshäusern einer Großstadt mit mehreren Stockwerken.

Zu den Verschiedenheiten der Löhne und Baustoffe tritt noch ein weiteres Moment hinzu: die Unterschiede in der Wohnungsausstattung. „Während in allen Städten, auch in solchen unter 10 000 Einwohnern, die Wohnräume mit elektrischem Licht ausgestattet sind, fehlt der Gasanschluß in den letztgenannten Kommunen sehr häufig, ebenso sind hier Badeeinrichtungen ziemlich unbekannt. Mit steigender Einwohnerzahl treffen wir Gas- und Badeeinrichtungen häufiger. In den Großstädten treten zu diesem Komfort auch noch Zentralheizung und Warmwasser, wenn auch nicht in allen Wohnungen, so doch in einem hohen Prozentsatz der Mittel- und Großwohnungen“ (W. u. St. S. 801).

Die Bauweise ist dabei grundsätzlich dieselbe geblieben, die vor hundert Jahren, ja sogar im Mittelalter üblich war, und selbst das alte Rom kannte den Ziegelbau. Jeder Stein muß mit der Hand auf

den anderen gelegt und der Mörtel auf die gleiche Weise dazwischengefügt werden. Diese Konstruktionsweise erfordert in hohem Maße menschliche Arbeit, und der Preis für das Bauwerk enthält daher einen hohen Prozentsatz an Lohnkosten.

II. Der Lohn.

Für die Betrachtung des Baumarktes in der Nachkriegszeit spielt gerade der große Anteil der Handarbeit eine bedeutungsvolle Rolle. Er ermöglicht es, bei lebhafter Bautätigkeit große Arbeitermengen zu beschäftigen und dadurch den Arbeitsmarkt zu entlasten. Für die Berechnung der Baukosten sind die Lohnkosten von wesentlicher und für die Nachkriegszeit von ausschlaggebender Bedeutung gewesen. Auch hier bildet die Wende des Jahres 1923/24 einen deutlichen Trennungsschnitt. Die Inflationsperiode mit ihrer Unmöglichkeit sachgemäßer Baukalkulation ließ auch den Anteil der Lohnkosten am Gesamtprodukt als unwesentlich erscheinen.

In der „Bauwelt" Heft 34 Jahrgang 1923 wird der Bauindex für einen Kubikmeter umbauten Raumes dem jeweiligen Dollarkurs und dem ortsüblichen Tariflohn einer Maurerstunde gegenübergestellt. Die Entwicklung, die daraus zu erkennen ist, zeigt ein Fallen des Bauindexes gegenüber dem Dollarkurs, das nicht gleichmäßig verläuft. Lohnpreise und Bauindex weisen dagegen folgenden Verlauf auf: Während des Jahres 1919 liegt im Januar und Februar der Lohn etwas unter dem Bauindex, um ihn dann im Frühjahr und Sommer zu überschreiten. Im November und Dezember dieses Jahres bleibt er auf dem Vierfachen der Friedenshöhe stehen, während zur gleichen Zeit der Bauindex langsam ansteigt auf das 3,4fache der Vorkriegspreise. Diese langsame gleichmäßige Steigerung von Monat zu Monat von 6,8 im Juli 1920 (1913 = 1) auf 9,04 im August, auf 9,70 im Oktober, auf 10 im November macht der Lohn nicht mit. Vom Juli bis zum Dezember 1920 bleibt er auf derselben Höhe, auf dem 8,5fachen des Vorkriegspreises. Erst im Februar 1921 erfährt er eine kleine Steigerung auf das 8,8fache, und auf dieser Höhe hält er sich merklich lange bis zum Juli des Jahres. Von diesem Zeitpunkt an beginnt auch er monatlich zu steigen. Allerdings kann er dem Tempo der allgemeinen Preissteigerung nicht folgen. Die Baustoffpreise hatten das Lohnniveau im Juli 1920 überholt und liegen weit über ihm.

Stellt man den Lohn dem Dollarkurs gegenüber, so decken sich beide Kurven bis zum Juli/August 1919; von diesem Zeitpunkt an steigt der Preis des Dollars schneller als die Höhe des Lohnes. Alle drei Kurven haben einen noch relativ gleichmäßigen Verlauf bis zu diesem Augenblick, d. h. bis zum Juli/August 1919, um von da ab gleich einem Strahlenbündel auseinanderzugehen, zwar alle drei mit der Tendenz der Steigerung, aber mit stark verschiedener Intensität. Die am steilsten

nach oben gerichtete Entwicklung weist der Dollar auf, ihm folgt der Bauindex, und zum Schluß kommt der Stundenlohn des Maurers. Dabei darf nicht vergessen werden, daß in dem Bauindex der Lohn enthalten ist, mithin durch das Enthalten von Lohnkosten der Bauindex niedrig gehalten wird.

Der Grund dieser verschiedenartigen Entwicklung von Lohn und Materialkosten liegt in der Verschiedenartigkeit ihrer Festsetzung. Der Händler von Baumateralien konnte, soweit nicht durch Zwangsmaßnahmen auch hier Höchstpreise vorgeschrieben waren, die Entwertung des Geldes bei der Preisfestsetzung von vornherein in Rechnung setzen, wenn auch nicht ihr in vollem Umfange gerecht werden und daher, von zukünftigen Preisverhältnissen ausgehend, den heutigen Preis bestimmen. Der Arbeiter bekam seine Lohnhöhe durch Tarifverträge vorgeschrieben, die, auf gegenwärtigen Preisverhältnissen aufbauend, auf lange Sicht eine Stabilität der Lohnhöhe erreichen wollten und noch wollen. Der Händler, bestrebt, aus der Preisfluktuation Gewinne zu erzielen, steht dem Arbeiter gegenüber, der keine Rentengewinne erstrebt, sondern nur sein gutes Auskommen erreichen will, daher das lange Verharren der Löhne zu Beginn der Inflation auf der einmal festgesetzten Höhe, während die Preise der Baustoffe von Monat zu Monat dem steigenden Dollarkurs zu folgen versuchen. Mit zunehmender Geldentwertung gibt auch der Lohn sein ruhiges Verhalten auf; er beginnt, von Monat zu Monat, von Woche zu Woche, schließlich von Tag zu Tag, ja sogar im Herbst des Jahres 1923 am Tage selbst zu steigen.

Mit der Wende des Jahres 1923/1924 ändert sich das Verhältnis. Nach Umrechnung auf Rentenmark und später auf Reichsmark zeigte es sich, daß der Lohn nur etwa 60 Prozent des Friedenslohnes betrug oder 0,48 RM. pro Stunde gegenüber 0,80 M. vor dem Kriege. Mit dem Beginn des Jahres 1924 begann der Lohn wieder zu steigen bis auf 0,90 RM. im November 1924, während der Bauindex eine entgegengesetzte Entwicklung durchmachte von 142 (1913 = 100) im Januar auf 128 im Februar, dann weiter fallend bis zum April auf 125. Im Mai/Juni steigt er etwas und sinkt dann bis zum November auf 123. Auch hieraus ergibt sich ganz deutlich, daß der Lohn einer marktmäßigen Preisentwicklung nicht mehr unterliegt. War er zu Beginn der Epoche noch sehr niedrig, so nur deshalb, weil die Umstellung aus den Phantasiegebilden der Papiermark auf Reichsmark bei den Einkommen Tarifverhandlungen voraussetzte und klare Erkenntnisse über die Lebenshaltungskosten noch nicht vorhanden waren. Die Preise für die Baustoffe dagegen in enger Berührung mit dem Markt reagieren sehr schnell auf Angebot und Nachfrage, und die Knappheit der Vorräte zu Beginn des Jahres 1924 lassen sie rasch in die Höhe steigen. Mit Zunahme der Produktion gehen sie dann zurück.

Für die Zeit der Inflation ist bei den Löhnen noch etwas anderes beachtlich, und zwar die geringe Lohndifferenz zwischen gelernten und ungelernten Arbeitern, zwischen Maurern und Bauhilfsarbeitern, eine Erscheinung, die sich nur aus der dem sozialistischen Gedankengut entspringenden Idee der Nivellierung der Einkommen erklären läßt. Die Nachteile, die sich in der Praxis daraus ergaben, führten bald zur Aufgabe dieser Verhältnisse, und größere Lohnunterschiede bewirkten, daß sich wieder jugendliche Arbeiter zur Ausbildung als Maurer bereit fanden. Bestand doch bei Nivellierung der Entlohnung beider Arbeitsgruppen für den jungen Menschen kein Interesse, sich 3—4 Jahre als Lehrling mit geringem Gehalt zu begnügen, um als gelernter Maurer nicht mehr zu verdienen, als er auch ohne Vorbildung verdient hätte.

Ein weiteres Kennzeichen dieser Epoche ist eine gewisse Arbeitsmüdigkeit, über die in der „Bauwelt" an den verschiedensten Stellen geklagt wird. Die Verkürzung des Arbeitstages von 10 auf 8 Stunden bewirkte keine Steigerung der Leistung pro Stundeneinheit, sondern im Gegenteil ein starkes Absinken der Produktion. Der Grund dürfte in einer Entwöhnung der Arbeiter von ihrer Tätigkeit durch den Krieg zu suchen sein. Sie mußten sich gewissermaßen erst wieder in die neuen Verhältnisse hineinfinden.

Bevor auf die Lohnverhältnisse der Nachinflationszeit eingegangen werden soll, sollen noch an einem Zahlenbeispiel, das Kurt Müller a. a. O. S. 28 bringt, die verschiedentlichen Leistungen nach Städten und Art der Entlohnung, ob Zeit- oder Akkordlohn, gezeigt werden:

Stadt	Zeitlohn	Akkordlohn
Berlin	46 Steine	173 Steine
Breslau	82 Steine	146 Steine
Hannover	62 Steine	83 Steine.

Dieses Beispiel zeigt sehr deutlich, daß in Berlin der Maurer je Stunde im Zeitlohn die geringste Zahl von Steinen vermauert, im Akkordlohn dagegen die meisten, und zwar fast das Vierfache, während in Hannover die Differenz am geringsten ist. Nun sind diese Angaben sehr zeitbedingt, sehr vage und nur auf Grund von Einzelbeobachtungen gewonnen, die schon aus diesem Grunde nach dem Gesetz der großen Zahl keinen Anspruch auf Allgemeingültigkeit verlangen können. Maurerarbeit ist zu sehr individuelle Arbeit, um vollwertige Normen hinsichtlich der Leistung aufstellen zu können.

Eine gewisse Bestätigung dieser Angaben ergibt sich aber doch aus den Ergebnissen der Lohnerhebungen, die im August des Jahres 1929 in Deutschland durchgeführt wurden. Sie zeigte, daß in einigen Großstädten, nämlich Hamburg (einschließlich Altona und Harburg-Wilhelmsburg), Berlin, München und Chemnitz, der Akkordlohn die bevorzugte Form der Entlohnung war. Da andere Großstädte sie nicht in dem

Umfange aufwiesen, kann man folgern, daß in diesen die Leistungsunterschiede zwischen Stundenlohn und Akkordlohn nicht so erheblich waren, um den Akkordlohn zu bevorzugen.

Ein anderes Moment mag auch noch, wenn auch nur in geringem Umfange, zur Bevorzugung der Akkordarbeit in den Großstädten beigetragen haben: die Größe der Bauobjekte. Sie ermöglichen, besonders in Reihenbauten, ein flottes Vermauern von Steinen. In den Kleinstädten mit ihren oft nur zweistöckigen Häusern bietet sich dem Unternehmer nicht die Möglichkeit, eine Akkordkolonne hinreichend zu beschäftigen.

Die schon erwähnte Lohnerhebung vom August 1929 (W. u. St. S. 147) erstreckte sich auf 26 Vertragsgebiete, und zwar erfaßte sie 7282 Betriebe mit 228 104 Arbeitern über 19 Jahre. Dabei handelt es sich nicht um reine Baubetriebe; man untersuchte bei dieser Erhebung auch das Malergewerbe und das Dachdeckergewerbe. Die Zahl der untersuchten Personen im Dachdecker- und Malergewerbe belief sich auf 23 086 oder 10,1 Prozent der überhaupt untersuchten, während die Zahl der Maurer und Bauhilfsarbeiter 130 207 betrug oder 57,1 Prozent der Gesamtsumme. Der Rest verteilte sich auf Zimmerer, Tiefbauarbeiter, Zementarbeiter usw. Das Ergebnis zeigte eine allgemeine Lohnhöhe, die sich mit den Tarifen deckte, nur für Maurer wurde der allgemeine Tarifsatz erheblich überschritten. Aber hier ergibt sich, was weiter oben bemerkt wurde: das Überschreiten der Tariflöhne für Maurer wurde durch die hohen Akkordsätze in den Großstädten bewirkt. Sieht man von diesen ab, so ist auch die Überschreitung der Maurerlöhne nur unerheblich. Die Rangordnung der Löhne in den verschiedenen Berufsklassen fällt von den höchsten Sätzen in den Großstädten mit jeder Ortsklasse ab. Dabei werden die Differenzen der tatsächlich gezahlten Löhne zwischen den einzelnen Ortsklassen kleiner, je weiter sie sich in den Rangstufe von den Großstädten entfernen. Auch diese Progression der Differenzen von unten nach oben wird durch die Zunahme der Akkordarbeit in den einzelnen Städten bewirkt. Die Großstädte wiesen nach dieser Erhebung für Maurer ein doppelt so großes Einkommen auf als für Tiefbauarbeiter, obwohl nach den Tarifsätzen die Differenz nur 45 Prozent betragen sollte.

Diese besonders hohen Einkommen der Maurer werden am besten veranschaulicht, wenn man den Tarifstundensatz von 1,26 RM. mit dem Lohn von 3,50 RM., den der Maurer in der Stunde in einer Akkordkolonne verdiente, vergleicht.

Dieser Lohnsatz, und zwar nicht nur der tatsächlich gezahlte, sondern auch der tariflich als unterste Grenze festgesetzte, übertraf die tariflichen Vereinbarungen in allen übrigen Zweigen der Produktionsmittel er-

zeugenden Industrien, wie folgende Gegenüberstellung es zeigt (aus W. u. St.):

	Tarifmäßige Stundenlöhne			
Gelernte	1. Juli 27	1. Juli 28	1. Juli 29	1. Juli 30
Bergbau	112,5	121,1	123,9	129,9
Metallarb.	94,4	99,4	102,8	103,3
Baugewerbe	122,6	130,9	140,6	141,0
Ungelernte				
Bergbau	60,9	76,3	77,9	78,0
Metallarb.	66,8	71,6	77,1	77,4
Baugewerbe	99,5	107,3	115,8	116,2

Daß diese hohen Löhne die Baukosten wesentlich beeinflußten, soll nur an einem Beispiel nachgewiesen werden, obwohl schon die Überlegung: hoher Anteil (fast 50 Prozent) der Handarbeit an den Gesamtkosten, der über den allgemein üblichen Einkommensverhältnissen liegt, starke Verteuerung des Fertigproduktes bedeuten muß.

	Baustoffe				Baukosten
	Steine u. Erden	Bauhölzer	Baueisen	insgesamt	
1913. . .	100	100	100	100	100
1927. . .	165,2	165,3	138,0	158,0	172,5
1928. . .	170,9	162,9	139,5	159,1	172,7
1929. . .	175,2	155,3	141,0	158,9	176,9

(W. u. St. 1930 S. 57.)

Die Löhne bewegten sich auch über der Vorkriegshöhe unter Berücksichtigung der allgemeinen Geldentwertung.

Eine Erklärung für diese Verhältnisse kann kaum mit wenigen Worten gegeben werden. Während der Inflation und besonders nach ihrer Beendigung mit Anwachsen der Bautätigkeit galt es, Arbeiter zu finden. Ein großer Teil der Maurer hatte nach dem Kriege seine alte Arbeitstätigkeit mit der Fabrikarbeit vertauscht, die ihm, wenn auch bei geringerem Entgelt, eine gewisse Gleichmäßigkeit der Beschäftigung versprach. Die hohen Löhne veranlaßten sie, wieder das Maurerhandwerk zu ergreifen und das Risiko winterlicher Arbeitslosigkeit in Kauf zu nehmen. Daneben war es aber auch die Zwangslage, in der sich die Wohnungswirtschaft befand. Wohnungen mußten errichtet werden, und diese Not gab den Maurern eine gewisse Monopolstellung, die sie zu ihren Gunsten ausnutzten. Die Berechnung, die den Bauunternehmer veranlaßte, die hohen Löhne zu zahlen, war folgende: Sein Eigenkapital war sehr gering; 10 Prozent sollten es nach den Richtlinien über die Verteilung der Hauszinssteuerhypotheken sein; oft

erreichte es nicht einmal diese Höhe, wie Hirtsiefer es selber zugeben muß. Gelang es nun dem Unternehmer, seine Wohnungen günstig zu vermieten — und das war nicht schwierig, da, nur um eine Wohnung zu bekommen, oft recht hohe Mieten bereitwilligst gezahlt wurden —, so war er nicht nur in der Lage, die Hypothekenzinsen aufzubringen, sondern es blieb ihm noch genügend Geld übrig, um innerhalb einer Zeitspanne von wenigen Jahren sein Eigenkapital zu verzinsen und zu amortisieren. Den Verlust bei Konsolidierung der Verhältnisse auf einem Niveau, das unter dem der Bauzeit lag, mußten dann die Gläubiger der zweiten und nachstelligen Hypotheken tragen.

Diese Lohnhöhe war zweifellos nicht in ihrem vollen Umfange zu billigen. Während der Jahre 1927—1930 wies das Baugewerbe in der Hauptsaison so gut wie keine Arbeitslosen auf. Ein Hinweis darauf, daß dieser guten Beschäftigung im Sommer eine entsprechende Arbeitslosigkeit im Winter folgte, konnte mit Einführung der Arbeitslosenversicherung im Jahre 1927, die dem Arbeitslosen 20 Wochen Unterstützung gewährte, nicht mehr anerkannt werden. Vom Jahre 1931 an ging die Lohnhöhe erheblich zurück, während gleichzeitig auch in den günstigsten Produktionsmonaten die Zahl der Arbeitslosen im Baugewerbe von Jahr zu Jahr anstieg. So gingen die Löhne in den Städten mit mehr als 1 Million Einwohner für gelernte Arbeiter von 1,437 RM. am 1. Dezember 1931 auf 1,269 RM. im April 1932 zurück und ebenso die für ungelernte Arbeiter von 1,083 RM. auf 0,936 RM.

III. Baustoffe.

Die Periode der unmittelbaren Nachkriegszeit litt unter einem erheblichen Materialmangel auf fast sämtlichen Gebieten. Eine Ursache hatten wir im ersten Teil der Arbeit im Kohlenmangel kennen gelernt. Dieser Mangel an Heizmaterial hinderte die Produktion von Steinen, Zement usw., hinzu kam noch ein Mangel an Produktionsstätten. Die Kriegszeit mit ihrem völligen Darniederliegen der Bautätigkeit hatte auch eine Beschäftigungslosigkeit der Baustoffindustrien zur Folge gehabt, soweit ihre Erzeugnisse nicht zu Kriegszwecken unbedingt erforderlich waren. Vor allen Dingen waren die Ziegeleien stark betroffen worden. Die meisten von ihnen waren während des Krieges stillgelegt und zum größten Teil abgebrochen worden. 700 von 1800 mußten die gesamte Nachfrage unmittelbar nach dem Kriege decken; da sie nicht dazu imstande waren und Materialknappheit eintrat und in Verbindung damit eine Preissteigerung zu erwarten war, so wurden Höchstpreise festgesetzt. Diese Maßnahme reichte nun aber nicht aus, eine Verteilung der Vorräte nach dem Grade der Dringlichkeit vorzunehmen. Durch Verordnungen wurde daher bestimmt, daß die Ziegeleien nur jenen Abnehmern zu liefern hätten, die durch amtlichen Nachweis die absolute Dringlichkeit ihres Bauvorhabens nachweisen konnten. Das

gleiche wurde für Zementerzeugnisse und andere Baustoffe bestimmt. Diese Zwangsmaßnahmen bewirkten einen lebhaften Schleichhandel mit Baumaterialien, wie fast alle Zwangsmaßnahmen derartige Wirkungen zeigen. Allerdings waren hier höhere Preise zu zahlen.

Hand in Hand mit der Verknappung der Mittel ging eine Materialverschlechterung. Besonders wird in jener Zeit über die schlechte Qualität des Zements geklagt.

Nach der Inflation, mit steigender Kohlenförderung, nahm auch die Produktion der Baumaterialien zu. Ihre Preise, die noch im Anfang 1924 im Zusammenhang mit ihrer Knappheit sehr hoch waren, sanken dann im Laufe des Jahres. Diese Bewegung erleidet eine Unterbrechung im Sommer, während dessen eine geringe Preissteigerung erfolgte.

Die Preiskurven der verschiedenen Baumaterialien weisen keinen gleichmäßigen Verlauf auf; jede Art hat ihre eigene Entwicklung. So weisen die Zementpreise eine größere Stabilität auf als die der Steine. Diese Stabilität verdanken sie einer Preisbildung unabhängig von Marktverhältnissen. Durch straffe Kartellierung war es möglich, hohe Durchschnittspreise zu erzielen und aufrechtzuerhalten. Leichte Transportfähigkeit, verbunden mit einer ziemlichen Werthöhe, erlauben eine relativ weite Versendung des Materials, ohne daß durch Transportkosten eine Preissteigerung einzutreten braucht. Diese gute Eigenschaft erlaubt es, Gegenden mit Materialmangel rasch zu helfen, ohne daß an jenen Orten Preissteigerung einzutreten braucht. Ganz anders liegen die Verhältnisse auf dem Markt der Ziegel und Ziegeleierzeugnisse. Steine vertragen infolge ihres geringen Wertes keine langen Transporte. Der Ort, die Stadt, in der Bauten ausgeführt werden, ist von den umliegenden Ziegeleien in bezug auf gewöhnliche Hintermauersteine abhängig. Das bewirkt eine Preissteigerung bei Knappheit an jener Stelle bis zu der Grenze, bei der die hohen Preise das Heranholen von Steinen aus entfernteren Gegenden ermöglichen. Aus dem Gesagten folgt, daß es zu Preisdifferenzen an verschiedenen Orten kommen kann, und daß eine einheitliche Preisregulierung innerhalb des Deutschen Reiches nicht möglich ist. Das zeigt auch die Statistik. So kosteten z. B. 1000 Mauersteine:

im Jahre	in Berlin	in München	in Frankfurt a. M.
1913	17,50	22,00	24,00
1924	23,32	35,20	29,17
1925	33,13	40,82	38,83
1926	29,61	38,63	35,75

Eine ähnliche Verschiedenheit weist die Preisgestaltung für Dachziegel auf, kurz für alle Produkte, die mit Ziegeleibetrieben zusammenhängen.

Die örtlichen Preisdifferenzen der Steine, die sich aus ihrer geringen Transportfähigkeit nur in dem Sinne ergeben, daß ihr Wert keine hohen Transportkosten vertragen kann, ohne eine wesentliche Verteuerung hervorzurufen, schließen die einzelnen gegeneinander ab. Daraus folgt auch, daß die Kartellierung auf diesem Gebiete geringe oder, besser gesagt, keine Fortschritte machen konnte noch kann. Diese Verhältnisse beziehen sich nur auf gewöhnliche Mauersteine. Wertvolle Sorten, Verblender, Klinker usw., haben als Spezialerzeugnisse nur wenige Produktionsstätten, die, in einigen Gegenden Deutschlands gelegen, von dort aus das ganze Reich beliefern, z. B. Oldenburger Klinker.

Die Zementindustrie hatte, wie schon gesagt, es unter starker Ringbildung verstanden, hohe Preise und im Zusammenhang damit günstige Gewinne zu erzielen. Da der Erfolg und die Steigerung des Erfolges Ziel und Zweck privatwirtschaftlichen Handelns ist, so wurde eine lebhafte Investitionstätigkeit betrieben und eine große Kapazitätssteigerung erreicht. Dieses Verfahren war mindestens bedenklich, und dies war schon in den Jahren 1927—1930 zu erkennen. Beruhte doch der Wohnungsbau, wie schon gesagt, zum überwiegenden Teil auf Zurverfügungstellung öffentlicher Mittel, eine Erscheinung, die unmöglich einen Dauerzustand darstellen konnte. Dasselbe gilt auch für die industrielle Bautätigkeit, die Hauptabnehmerin für die Zementindustrie, während der Wohnungsbau nur in geringerem Umfange für sie in Frage kommt. Ihre Blüte, d. h. die starke Investitionstätigkeit auf diesem Gebiete, war in großem Umfange bedingt durch Auslandsanleihen, die auch keine dauernd fließende Quelle darstellen.

Das gesamte Tempo der Bautätigkeit mit einer gewissen Stetigkeit der Nachfrage bis zum Jahre 1930 bewirkte ein Hochhalten der Preise über dem Niveau der sonstigen industriellen Rohstoffe und Halbwaren. So betrugen im Monatsdurchschnitt der Jahre

	die Preise für Baustoffe (1913 = 100)	Ind. R. u. H. zusammen (1913 = 100)
1929	158,9	131,9
1930	148,8	120,1
1931	125,2	102,6

Also auch auf dieser Seite fand eine Verteuerung der Baukosten statt.

IV. Die effektiven Baukosten.

Das Statistische Reichsamt hat versucht, auf Grund von Rundfragen bei den verschiedensten Kommunen einen Überblick über die Kosten einer Dreizimmerwohnung mit Küche zu ermitteln. Die Ergebnisse sind, wie es sich aus dem Vorhergesagten ergibt, nur Durchschnitte und können auf den Einzelfall keine Anwendung finden.

(W. u. St. 1932 S. 66:) „Geht man von den Baukosten des Jahres 1930 aus, so liegen fast alle Gemeindegrößenklassen des ostelbischen Deutschlands und Bayerns über dem Reichsdurchschnitt. Auch Mitteldeutschland übertrifft den Durchschnitt in einigen Gemeindegrößenklassen (5—10 000 und 10—20 000 Einwohner). Erheblich unter dem Durchschnitt bewegen sich dagegen die für Westdeutschland und zum Teil auch für Nordwestdeutschland ermittelten Baukosten."

Wohnung mit Küche und drei Zimmern

Ort mit Einwohnern	Baukosten	Aufschließungskosten	Grundst.-kosten	Summe
100 000 und mehr .	9995 RM.	650 RM.	885 RM.	11 530 RM.
20 000—50 000 . . .	9200 "	620 "	600 "	10 420 "
5 000—10 000 . . .	7950 "	660 "	495 "	9 105 "
1 500— 5 000 . . .	7780 "	680 "	610 "	9 070 "

Dieses Ergebnis bestätigt die gemachten Ausführungen. Am absolut höchsten sind die Gesamtaufwendungen in den Großstädten. Sie beruhen zum überwiegenden Teil auf den höheren Lohnsummen und auf den höheren Bodenpreisen. Auffallend sind die hohen Aufschließungskosten und Bodenpreise in den kleinsten Gemeinden. Hier haben die Großstädte mit ihrer dichteren Bebauung eine Kostendegression voraus.

Das Ergebnis von 10 000 RM. für eine Wohnung ergibt sich auch, wenn man die Aufwendungen für den Wohnungsbau innerhalb eines Jahres mit den in diesem Jahre errichteten Wohnungen vergleicht. Erst vom Jahre 1929 ab wird die Summe für die einzelne Wohnung geringer. Der Grund dafür liegt in der Abnahme der Wohnungsgröße auf der einen Seite und der Zunahme der Wohnungsteilung auf der anderen Seite. So wurden 1928 mit 3325 Millionen Reichsmark 330 000, 1929 mit 3297 Millionen Reichsmark 338 000 und 1930 mit 3185 Millionen Reichsmark 300 000 Wohnungen errichtet.

V. Rationalisierungsmaßnahmen.

Auch beim Ziegelbau hat man versucht, durch rationellere Bauweise Ersparnisse zu erzielen. Abgesehen von Versuchen, die schon vor dem Kriege in Amerika mit beweglichen Gerüsten, die dem Steigen der Wandhöhe beim Mauern leichter zu folgen vermögen, und Schaffung von Arbeitsgeräten, die eine Leistungssteigerung zur Folge haben sollten, vorgenommen wurden, sind es in der Nachkriegszeit vor allen Dingen allgemeine Vorschriften über die Typisierung und Normung von Bauteilen, insbesondere von Ausbaumaterialien.

Die erwähnten amerikanischen Baumethoden haben in der Praxis keine nennenswerten Anwendungen gefunden. Man kann daraus folgern, daß sie besondere Vorteile nicht mit sich brachten. Anders liegen die Verhältnisse bei der Normung. Genormte Zargen, Türen,

Fenster usw. lassen sich billiger herstellen als Einzelanfertigung nach Spezialmaßen. Diese Typisierung ging in den Großstädten dazu über, Reihenbauten zu errichten. Bei diesen macht sich die Verbilligung auch durch Verminderung der Aufschließungskosten, der Bauberechnung usw. bemerkbar, wie es auch aus dem Beispiel zu erkennen ist. Die Tendenz, Einzelhäuser zu errichten oder, besser gesagt, Wohngebäude mit nur einer Wohnung aufzuführen, ist zurückgegangen. Diese Verhältnisse haben sich nur auf dem Lande gehalten. Der Grund liegt in der Tatsache, daß auf dem Lande die Wohnung in unmittelbarem räumlichen Zusammenhang mit dem Betriebe steht, Schaffung neuer Wohnungen dort nichts anderes bedeutet als Schaffung neuer Betriebsstätten, zum mindesten in der Mehrzahl der Fälle. So entfielen in den Gemeinden bis zu 10 000 Einwohnern von 1925 bis 1931 ziemlich gleichmäßig 1,5 Wohnungen auf ein Gebäude. Nur 1925 und 1931 wurde die Zahl unterschritten auf 1,4. In allen anderen Gemeinden läßt sich die Richtung deutlich erkennen, die Zahl der Wohnungen in einem Wohngebäude zu vergrößern. Am stärksten ist sie in den Großstädten vertreten. Hier entfielen 1925 nur 2,9 Wohnungen auf ein Haus bei neu errichteten Gebäuden, während bis 1931 die Zahl auf 5,1 stieg. Diese Erscheinung steht im Zusammenhang mit der Zunahme der Reihenbauten, die eine bessere Ausnutzung der Produktionsmittel erlauben.

Im letzten Jahre dürfte die Zahl auch in den Großstädten wieder etwas zurückgegangen sein, weil hier die Wohnungsproduktion in ihrer Gesamtheit zurückgegangen ist und das Bestreben herrscht, die Städte zu dezentralisieren. Eine Möglichkeit dafür bietet die Stadtrandsiedlung. Man gibt hier Arbeitslosen kleinere Grundstücke, um ihnen auf diese Weise eine Beschäftigung zu verschaffen, und um die Errichtung des kleinen Wohnhauses zu verbilligen, verpflichtet man sie, ohne Entgelt Hand mit anzulegen.

VI. Der Bauherr.

Die Frage, die noch zu stellen ist, ist die, wer der Bauherr der Wohnungen in der Nachkriegszeit war. Die Frage ist deshalb interessant, weil hier gegenüber der Vorkriegszeit eine wesentliche Änderung eingetreten ist. War es vor dem Kriege die private Wirtschaft, die Wohnungen errichtete, so treten nach dem Kriege öffentliche Körperschaften und gemeinnützige Siedlungsgesellschaften an ihre Stelle und drängen den privaten Bauherrn erheblich in seiner Bedeutung zurück. Nur 51,3 Prozent der erbauten Wohnungen beruhten 1930 auf der Tätigkeit privater Bauherren, während 39,8 Prozent durch gemeinnützige Unternehmungen und der Rest von öffentlichen Körperschaften erbaut wurden. Dieses Ergebnis von 1930 ist ein Ausschnitt aus einer Entwicklung, deren Anfang mit dem Beginn der Stabilisierung

zusammenfällt, und in der zugunsten gemeinnütziger Baugesellschaften öffentliche und private Bauherren zurückgedrängt wurden.

Als Ursache muß man die Finanzierungsmethoden ansehen. Die Organe, die die Verteilung der Hauszinssteuermittel zu überwachen hatten, gewährten diese Mittel lieber den gemeinnützigen Unternehmern, weil diese aus ihrer ganzen Struktur heraus das spekulative Moment in geringerem Maße oder theoretisch in gar keinem Umfange aufweisen gegenüber dem privaten Unternehmer, der ja Geld verdienen wollte und noch will. Gerade der Verzicht auf den Gewinn ließ diese gemeinnützigen Unternehmer geeigneter erscheinen zum Bau von Kleinwohnungen. Schon vor dem Kriege hatte es sich gezeigt, daß das private Baugewerbe nur ungern Kleinwohnungen errichtet, weil hier bei den Mietern, die zum größten Teil der Arbeiterklasse angehören und keine regelmäßig fließenden Einkommen besitzen, die Gefahr des Mietzinsausfalles sehr hoch ist. Ferner verursacht ein Haus mit sehr vielen Mietswohnungen ungleich mehr Verwaltungskosten als ein Haus gleichen Volumens, aber mit weniger Wohnungen. Tatsächlich wurden auch die Kleinwohnungen, d. h. solche mit 1—3 Räumen einschließlich Küche, mehr von den gemeinnützigen Unternehmern gebaut als von privaten. Mit Zunahme der Wohnungsgröße wächst auch der Einfluß privater Bauherren. Bei Großwohnungen, d. h. solchen über 6 Räume, errichteten diese 80,5 Prozent, während gemeinnützige Unternehmer nur 14 Prozent und die öffentliche Hand 5,5 Prozent im Jahre 1930 bauten. Die Inflationszeit, die eine so umfangreiche öffentliche Finanzierung noch nicht kannte, kannte auch nicht in dem Umfange gemeinnützige Bauherren.

VII. Technische Neuerungen in der Konstruktionsweise.

Der Ziegelbau hat wohl als einzigste Produktionstechnik die geringsten Fortschritte auf dem Gebiete der Rationalisierung gemacht. Die geringen Anfänge, die auf dem Gebiet der Normung und Typisierung erreicht wurden, halten nicht Schritt mit den Erfolgen anderer Produktionszweige auf diesem Gebiet. Und das ist wohl auch der tiefste Grund dafür, daß die Produktionskosten der Bauindustrie im Verhältnis zu denen der übrigen Industriezweige sich nicht verminderten. Außerhalb des Rahmens der übrigen Produktion muß der Ziegelbau auch Kosten aufweisen, die sich außerhalb des allgemein üblichen bewegen, und da seine Verfahrensweise eine veraltete und teure ist, so müssen seine Kosten auch höher sein als die der übrigen Industrien. So ist in der Nachkriegszeit teuer gebaut worden, zu teuer, wenn man die Verzinsung und Amortisation der investierten Kapitalien mit dem zu ihrer Tilgung durchschnittlich aufzuwendenden Teil des Volkseinkommens betrachtet. Vorübergehend war es möglich, höhere als durchschnittliche Mieten für Neubauwohnungen zu erreichen; auf die Dauer wird das

nicht möglich sein, und dann bleibt nichts anderes übrig, als jene nicht mehr verzinsbaren Aufwendungen als verloren zu betrachten und abzuschreiben. Als Gründe für die Erschwerung der Maschinenanwendung auf Neubaustellen werden unter anderen angeführt, daß ihre durchgängige Benutzung während des ganzen Jahres infolge des Saisoncharakters des Baugewerbes nicht möglich, daher eine genügende Ausnutzung nicht gewährleistet und eine geregelte Amortisation nicht zu erzielen sei. Ferner sei es infolge der verschiedenen Größe der Objekte und der jedesmal anders gelagerten örtlichen Verhältnisse nicht möglich, auf jeder Baustelle die gleichen Maschinentypen zu verwenden. Man müsse daher für jeden Bau Spezialtypen schaffen, und dies sei aus Rentabilitätsgründen abzulehnen. Die Maschine müßte drei ganz verschieden geartete Arbeitsgänge ausführen, einmal das Mauern, dann eine horizontale und eine vertikale Bewegung. Die Lösung dieser Frage ist Sache der Technik und nicht der Wirtschaft. Alle bisher im Bauwesen angewandten Maschinen nehmen dem Bauhilfsarbeiter nur die Arbeit ab oder erleichtern sie, so Betonmischmaschinen, Fahrstühle zum Transport von Steinen und Mörtel, Förderbänder für Ausschachtungen usw. Da es hier nicht weiter ging, so versuchte man, wesentliche Teile des Produktionsprozesses von der Baustelle selber fernzuhalten und ihre Herstellung in Fabrikräumen vorzunehmen. Auf der Baustelle sollte nur die Montage der einzelnen Decken, Wände usw. vorgenommen werden. Es ist hierbei möglich, in den Fabriken das ganze Jahr über zu arbeiten und die vorhandenen Maschinen voll auszunutzen. Auf diesem Prinzip beruhen Stahl- und Kupferhäuser. Das Haus wird in der Fabrik fertiggestellt, die einzelnen Teile darauf verfrachtet, und an der Baustelle ist es dann nur noch notwendig, Fundamente zu bauen, die noch aus Ziegelsteinen errichtet werden, eventuell Kelleranlagen zu schaffen und dann die Wände auf das Fundament zu stellen und sie untereinander zu verbinden.

Die ersten Stahlhäuser wurden in England kurz nach dem Kriege errichtet. Die englische Stahlindustrie, die mit dem Aufhören der Kriegslieferungen ihr Absatzgebiet geschmälert sah, suchte auf diese Weise neue Absatzmöglichkeiten. Ähnlich lagen die Verhältnisse in Deutschland. Nach dem englischen Vorbild gingen die Vereinigten Stahlwerke dazu über, gleicherweise Stahlhäuser zu errichten. Eine Abart der Stahlhäuser stellen die Kupferhäuser dar. Bei ihnen ist die Außenhaut der Wände aus Kupfer und nur die Innenseite mit Stahlplatten abgedeckt. Zwischen diesen beiden Schichten befindet sich ein Fachwerk, das manchmal aus Holz besteht. Der Raum zwischen den beiden Außenhäuten wird mit Isoliermaterial ausgefüllt. Nach den Angaben der Fabriken und auch nach der Bestätigung von Stahl- bzw. Kupferhausbesitzern sind diese Wohnungen in bezug auf Wärme und Schallisolierung durchaus den Steinhäusern ebenbürtig. Der Preis für diese Häuser

bewegt sich unter dem eines gleichgroßen Ziegelhauses. Ihre Nachteile sind allerdings nicht abzuleugnen. Um wirklich billig produzieren zu können, können nur wenige Typen hergestellt werden. Es führt dies zu einer Einheitlichkeit der Bauten, die einer individuellen Geschmacksrichtung keinen Raum gewährt. Ferner ist es schwierig, Bilder, Spiegel usw. an den Wänden aufzuhängen. Zu diesem Zweck sind an bestimmten Stellen Holzleisten angebracht, an die man sich bei der Einrichtung der Wohnung halten muß. Darüber hinaus sind bauliche Veränderungen nur schwer möglich. Für ein Eigenheim, in das man etwas Persönliches hineinbringen möchte, ist sehr wenig Raum.

Diese Häuser für Stadtrandsiedlungen Erwerbsloser zu verwenden, ist deshalb nicht angängig, weil hier Bauten durch Mitarbeit des jeweiligen Siedlers unter Verwendung des örtlich besonders günstig zu bekommenden Materials errichtet werden sollen.

Eine andere Form der Ersatzbauweise ist die Verwendung von Beton. Das Haus wird gewissermaßen aus Beton gegossen und stellt einen Betonhohlkörper dar. Versuchsbauten haben zu dem Ergebnis geführt, daß eine derartige Konstruktion allein wegen der Hellhörigkeit der Wohnungen abzulehnen ist.

Dann ging man dazu über, die alte Fachwerkbauweise neu zu beleben, nur daß man an Stelle des Holzes Stahl verwandte und die Ausfachung mit Steinen oder einem anderen Baustoff vornahm. Aus wärme- und ebenso schalltechnischen Gründen ist die Bauweise für den Wohnungsbau abzulehnen. Das schließt nicht aus, daß besonders diese Stahlskelettbauweise für den gewerblichen Bau, insbesondere für das Hochhaus, von großer Bedeutung ist. Beim Ziegelbau muß die Stärke der untersten Mauer mit der Zahl der Stockwerke wachsen, so daß bei relativ geringer Stockwerkszahl unförmige Wände im Erdgeschoß einen großen Teil des zur Verfügung stehenden Raumes für sich beanspruchen. Die bessere Tragfähigkeit des Stahles erlaubt es, die unteren Wände durchaus in vernünftiger Stärke auszuführen, und die Ersparnisse an Material und Lohn gestatten es, teure Isolierschichten an den Decken und Wänden anzubringen und damit Schallsicherheit und Wärmeisolierung zu erreichen.

Teil C.

I. Der gewerbliche Bau.

Für den gewerblichen Bau der Nachkriegszeit dürften ähnliche Verhältnisse zutreffend gewesen sein, die Huschka a. a. O. S. 36 für die Vorkriegszeit aufweist. Die Bautätigkeit geht ungefähr parallel mit

der Ausnutzung der Produktionsstätten. Sind Neuanlagen notwendig, so gilt es, die zukünftigen Absatzbedingungen zu prüfen, d. h. festzustellen, ob eine Absatzsteigerung zu erwarten ist, und, was für die Nachkriegszeit in verstärktem Maße zutrifft, ob nicht durch Rationalisierungsmaßnahmen die Produktion verbilligt werden kann. Erst wenn diese Fragen günstig beantwortet werden, wird man zur Planung eines Neubaues schreiten. Die letzte Etappe, in der es dann zur Bauausführung kommt, ist die der Kapitalbeschaffung. Hier liegt ein wesentlicher Unterschied zur Vorkriegszeit. Während damals Zeiten niedrigen Zinses abgewartet wurden, war dies nach dem Kriege bei einem ziemlich gleichbleibenden hohen Zinsfuß nicht möglich.

Der Umfang der gewerblichen Bautätigkeit ist schwierig festzustellen. Die ersten Statistiken geben uns nur Aufschluß über die Zahl der errichteten Gebäude. Aus dieser Zahl lassen sich Anhaltspunkte für den Umfang der Bautätigkeit nicht gewinnen; man kann aus ihr nicht ersehen, wie groß die Gebäude waren, denn selbst eine große Anzahl kleiner Bauten braucht noch nicht dieselbe Bedeutung zu haben wie wenige, aber um so umfangreichere Werke. Erst im Jahre 1929 wurde bei der Rundfrage zu statistischen Zwecken nach dem umbauten Raum bei öffentlichen, landwirtschaftlichen und gewerblichen Bauten gefragt. Die Ergebnisse zeigen eine Produktion von 3 028 500 Kubikmetern umbauten Raumes im Jahre 1930, um gleich im folgenden Jahre auf 1 156 000 Kubikmeter zu fallen und 1932 nur noch 1 550 000 Kubikmeter zu erreichen.

II. Der öffentliche Bau.

Der öffentliche Bau wies vor dem Kriege, soweit es sich um Bauten für öffentliche Unternehmungen handelte, ähnliche Züge auf wie der gewerbliche Bau. Mit seinem Bau verfolgt der Staat noch andere wesentliche Aufgaben. Sie sollen in Zeiten niedriger Bauproduktion der privaten Bauindustrie einen Ersatz bieten, vor allen Dingen um die Arbeiter, die aus ihrer Tätigkeit entlassen werden müssen, aufzufangen und ihnen neue Beschäftigungen zu bieten. Deshalb liegt der Höhepunkt der öffentlichen Bautätigkeit, soweit es sich um den Verwaltungsbau handelt, im allgemeinen in der Depressionszeit. Der Gegenstand der öffentlichen Aufträge ist dann weniger im Hochbau zu finden als vielmehr im Tief- und Straßenbau, Objekte, deren Behandlung nicht mehr im Rahmen dieser Arbeit liegt.

Schlußwort.

Diese Arbeit behandelt eine Epoche der Nachkriegszeit, in der der Staat versuchte, durch Maßnahmen aller Art einem Übelstand, der Wohnungsnot, abzuhelfen. Wenn es auch gelang, den Wohnungsmangel zum großen Teil zu beheben, so darf nicht vergessen werden, daß die aufgewandten Mittel in keinem günstigen Verhältnis zum Erfolge stehen. Die Not der Zeit erforderte gebieterisch Abhilfe; man mußte handeln. Die kommende Zeit wird auch diesem Zweige der Wirtschaft ihre größte Aufmerksamkeit schenken müssen. Sie wird dabei von den Erfahrungen ausgehen können, die gemacht wurden, und ihre Fehler vermeiden.

Literatur.

Schriften des Vereins deutscher Wohnungsreformer:

Heft 3: Die Überwindung der Wohnungsnot.

Heft 7: Bruno Schwan: Die Wohnungsnot und das Wohnungselend in Deutschland.

Heft 10: Bruno Schwan: Die Wohnungsverhältnisse der Berliner Altstadt.

Heft 11: Karl Wagner: Dürfen wir noch bauen? 1933.

Deutscher Wohnungsausschuß Berlin:

Heft 1: Vorwärts in der Wohnungsfrage.
Wohnungsfrage und Krieg. Von Dr. C. F. Fuchs.
Wohnungsreform durch das Reich. Von Dr. K. von Mangold. 1917.

Heft 3: G. Albrecht, K. von Mangold und Dr. Rusch: Wohnungsfrage und Übergangswirtschaft. 1917.

Soziale Bauwirtschaft, herausgegeben vom Verband sozialer Baubetriebe. 1921 ff.

Heimstätten-Arbeit in Westfalen. Aus der praktischen Tätigkeit provinzieller Wohnungsfürsorge-Gesellschaften. Westfälische Heimstätte, Münster i. W., 1925.

Rudolf Eberstadt: Handbuch des Wohnungswesens und der Wohnungsfrage. G. Fisher, 1923.

Handwörterbuch des Wohnungswesens. Im Auftrage des Deutschen Vereins für Wohnungsreform e. V., Berlin, herausgegeben von Gerhard Albrecht, Albert Gut u. a. Jena, Fischer, 1930.

Kurt Erich Nagel: Die deutsche Wohnungsnot der letzten Jahre und die Bekämpfung des Wohnungsmangels. Berlin 1927.

Harald Wuelffing: Der Wohnungsmangel und seine Bekämpfung unter besonderer Berücksichtigung der Hauszinssteuer. Berlin 1932.

Gottfried Feder: Die Wohnungsnot und die soziale Bau- und Wirtschaftsbank als Retterin aus Wohnungselend, Wirtschaftskrise und Erwerbslosenelend. München, Eher, 1932.

Druckschriften über Maßnahmen auf dem Gebiete des Wohnungs- und Siedlungswesens seit 1914. Berlin 1922, Reichstag I 1920—1922, Drucksache 3472.

A. Ellinger: Sozialisierung des Bau- und Wohnungswesens. Hamburg, Paeplow, 1920.

Hans Maaß: Grundfragen des städtischen Wohnungswesens. Bamberg 1926.

C. Kuenzel: Lehmbauten. Berlin, Deutsche Landwirtschaftliche Gesellschaft, 1919.

Heinrich Hennemann: Bergmannssiedlung. Eine Untersuchung des Wohnungswesens der Bergleute unter besonderer Berücksichtigung der staatlichen Hilfe. Berlin 1923.

Fr. O. Heydenreich: Beschreibung und kritische Darstellung der Zwangswirtschaft im Wohnungswesen (bis zum Reichsmietengesetz am 1. Juni 1922) und ihr Einfluß auf die Neubautätigkeit. Berlin 1923.

Elisabeth Landmann: Der Einfluß des Krieges auf den Baumarkt. Berlin 1923.

Fritz Kurz: Das Finanzierungsproblem in der Wohnungswirtschaft. Berlin 1926.

Baurat Dr.-Ing. Riepert: Wohnungspolitik und Bauwirtschaft. 1926.

Alfred Schultze: Die Finanzierungsprobleme im Wohnungsbau der Nachkriegszeit, insbesondere der Inflation. Berlin 1927.

Die Finanzierung des Wohnungsneubaues. Berlin, Deutscher Kommunalverlag, 1927. Darin:
Wölz: Der Bedarf im Wohnungsneubau.
Karding: Die Finanzierung des Wohnungsneubaues.
Elkart: Die Technik und Form des Wohnungsneubaues.
Heft 23 der Schriften des Vereins für Kommunalwirtschaft und Kommunalpolitik.

Hans Wieske: Die Finanzierung des Wohnungsbaues in den wichtigsten europäischen Staaten. Berlin 1927.

Heinrich Hirtsiefer: Die Wohnungswirtschaft in Preußen. Eberswalde, Müller, 1929.

Kurt Huschka: Die Dynamik des Baumarktes. Herausgegeben vom Institut für Konjunkturforschung, Sonderheft 17. Berlin, Hobbing, 1930.

Johann Victor Predt: Die Wohnungszwangswirtschaft. Berlin, Junker & Dünnhaupt, 1930.

Erna Strauch: Neuzeitliche Methoden im Wohnungsbau. Berlin 1931.

Curt Nawratzki: Bevölkerungsaufbau, Wohnungspolitik und Wirtschaft. Berlin, Heymann, 1931.

Rudolf E. Blumenthal: Wohnungsbau und Lebensversicherung. Berlin 1932.

Heinrich Herkner: Die Arbeiterfrage. Eine Einführung. 8., umgearbeitete Auflage. Berlin, Leipzig 1922.

Adolf Weber: Die Wohnungsproduktion. Grundriß der Sozialökonomik, Band 6. 2. Auflage. Tübingen 1923.

Alexander Block: Bausparen in England, Amerika und Deutschland. Berlin, Bauweltverlag, 1931.

Bauwelt, Zeitschrift für das gesamte Bauwesen. Jahrgänge 1918—1933.

Baugilde, Zeitschrift des Bundes deutscher Architekten BDA. Jahrgänge I—XV.

Wirtschaft und Statistik, herausgegeben vom Statistischen Reichsamt. Jahrgang 1 ff. Berlin, Hobbing, 1921 ff.

Statistik des Deutschen Reiches, Band 362: Die Wohnverhältnisse im Deutschen Reich nach der Reichswohnungszählung 1927. Berlin, Hobbing, 1930.

Statistik des Deutschen Reiches, Band 287: Reichswohnungszählung 1918.

Viereteljahreshefte zur Konjunkturforschung, herausgegeben vom Institut für Konjunkturforschung. Jahrgang 1 ff. Berlin, Hobbing, 1926.

Tageszeitungen:

Berliner Lokalanzeiger.

Berliner Tageblatt.

Frankfurter Zeitung.

Lebenslauf.

Am 1. Juni 1907 wurde ich als Sohn des Architekten Hermann Bunning und seiner Ehefrau Franziska, geb. Windhausen, zu Berlin geboren.

Nach Besuch des Französischen Gymnasiums und der Realgymnasialabteilung der Kirschnerschule bestand ich an dieser Ostern 1928 das Abitur. Darauf studierte ich in Breslau katholische Theologie und Philosophie. Im Frühjahr 1930 unterzog ich mich der ersten theologischen Prüfung vor der Fürstbischöflichen Prüfungskommission.

Im Sommersemester 1930 widmete ich mich an der Universität Berlin dem Studium der Volkswirtschaft.

Mein Diplom als Volkswirt trägt das Datum vom 10. Juni 1932. Am 24. Februar 1934 fand die mündliche Prüfung des Doktorexamens statt.

Zu großem Danke bin ich meinen akademischen Lehrern verpflichtet, insbesondere Herrn Geheimrat Dr. Bosenick, der mir die Anregung zu dieser Arbeit gab und mich jederzeit durch seinen Rat unterstützte.